

1130

LAINZER
STRASSE 147

1130

LAINZER
STRASSE 147

MITTEN IM GRÜNEN ZENTRAL GELEGEN

Die Lainzer Straße 147 im grünen Bezirk Hietzing, wo Schönbrunn zu Hause ist, ist bald um 36 provisionsfreie und modern ausgestattete Eigentumswohnungen sowie ein Geschäftslokal reicher.

In einem Grätzl, wo Hans Moser zu Hause war und Johann Strauss seine berühmte Fledermaus komponiert hat, trifft Wiener Gemütlichkeit auf urbanen Lebensstil mit hohen Ansprüchen.

Beratung und Verkauf:

amb.
immobilien

amb Immobilien GmbH
+43 1 908 11 43

office@amb-immo.at
www.amb-immo.at



 www.derwohnraum.at
www.facebook.com/derwohnraumsucht

Die Wohnprojekte der S+B Wohnbau GmbH,
ein Tochterunternehmen der S+B Gruppe AG.

SCHÖNBRUNN

WO SCHÖN-
BRUNN ZU
HAUSE IST

EINE KLASSE FÜR SICH

Der Bezirk Hietzing beherbergt nicht nur das beliebte Schloss Schönbrunn mit seinem beeindruckenden Tiergarten, sondern bietet auch mit dem Lainzer Tiergarten großzügigen Raum für Erholung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Am Rande von Wien in absoluter Grünlage und auch gleichzeitig in optimaler Verbindung zu der Wiener Innenstadt gelegen, ist die Lainzer Straße 147 die optimale Wohnadresse für Erholung und den Genuss der Wiener Gemütlichkeit. Morgen-Joggen im Grünen direkt von

der Haustür weg oder ausgedehnte Spaziergänge in den umgrenzenden Park- und Freizeitanlagen, Hietzing ist eine wahrliche Wohlfühl- und Erholungszone. Der Bezirk beherbergte nicht nur Wiens letzte Skisprungschanze, sondern war auch sonst für außerordentliche Überraschungen gut.

Berühmte Künstler wie Gustav Klimt und Egon Schiele hatten Hietzing als idealen Ort für ihre Ateliers auserkoren, auch Johann Strauß komponierte in der Maxingstraße eines seiner bekanntesten Stücke – „Die Fledermaus“.



Gustav Klimt



Egon Schiele



Johann Strauß



Hans Moser



Himmelhofschanze

VON DER
LAINZER
STRASSE

IN 9
MINUTEN
IN
HIETZING

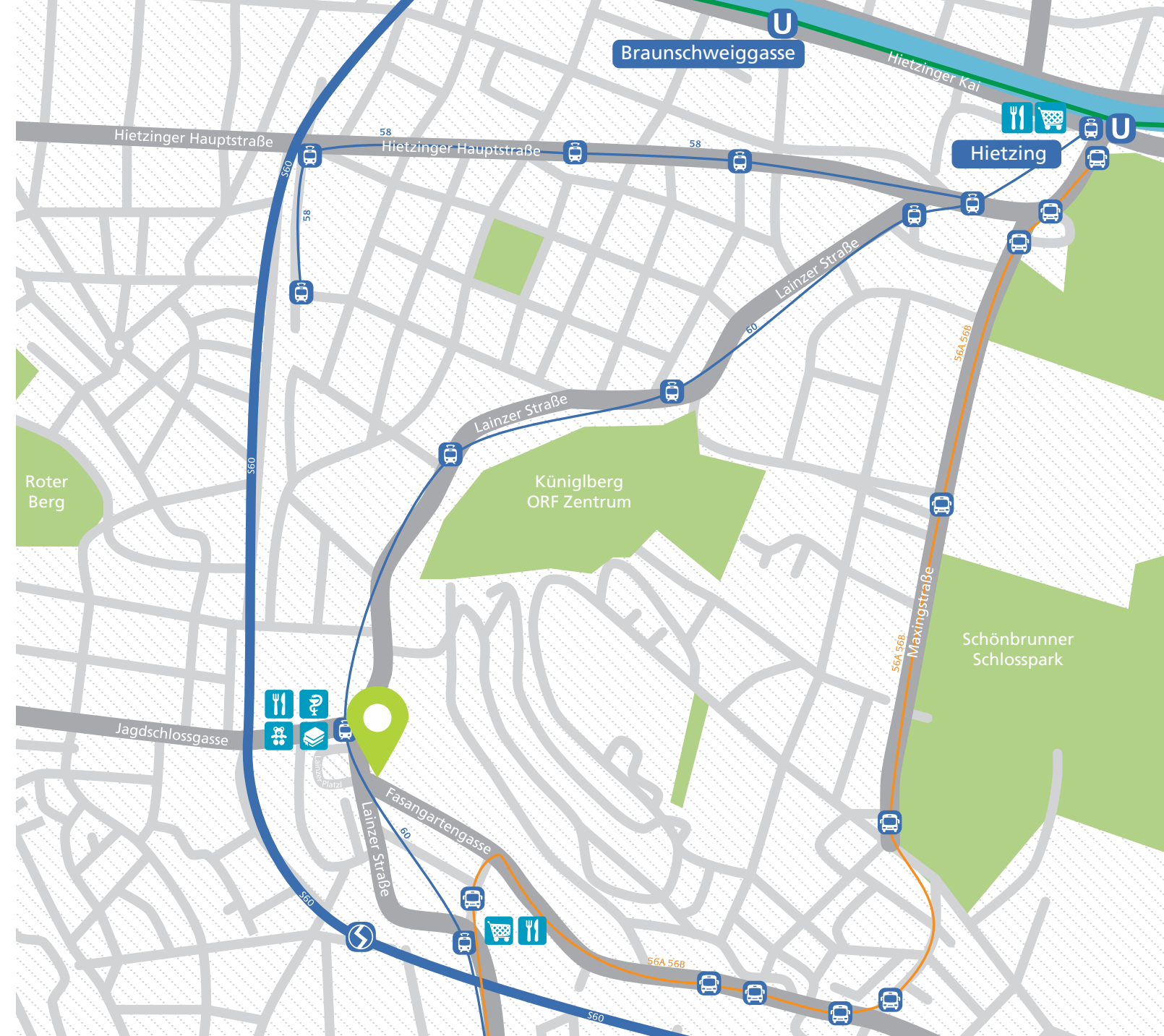
IN 30
MINUTEN
IN DER CITY

IM GRÜNEN MIT IDEALER ANBINDUNG

Umrundet von zahlreichen Grünflächen, zeichnet sich der Standort vor allem durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Hochrangige öffentliche Verkehrsmittel sowie Hauptverkehrsrouten Wiens sind kurzfristig zu erreichen - ein schnelles Vorankommen in der Stadt ist gesichert.

In unmittelbarer Umgebung der Lainzer Straße 147 befindet sich eine Straßenbahnstation der Linie 60, die

Schnellbahnstation ist in nur 5 min zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Speising mit Anschlüssen an die Linie S1, S2, S3 und S60 liegt so in der direkten Nachbarschaft. In der anderen Richtung ist das Einkaufszentrum Hietzing sowie die Station „Hietzing“ der U4 nur vier Stationen entfernt. Der beliebte Tiergarten Schönbrunn ist in wenigen Minuten erreichbar, zahlreiche Park- und Freizeitanlagen befinden sich in der Umgebung.



-  1190
LAINZER STRASSE 147
-  U-Bahn U4
Hütteldorf - Heiligenstadt
Straßenbahn 60
Rodaun - Hietzing, Kennedybrücke
-  Bus 56A 56B Maurer Hauptplatz -
Hietzing, Kennedybrücke
-  Schnellbahn S1, S2, S3, S60

-  5 min → Bahnhof Speising
-  5 min → Busstation Linie 56A und 56B
-  1 min → Straßenbahnstation Linie 60

-  Restaurants
-  Nahversorger
-  Apotheken
-  Schule
-  Kindergarten



Tiergarten Schönbrunn



Tropenhaus Schönbrunn



Schloss Schönbrunn



Roter Berg



Pfarrkirche Maria Hietzing



TRADITION
TRIFFT
MODERNE

WAS DAS HERZ BEGEHRT

In der Lainzer Straße 147 im 13. Wiener Gemeindebezirk entstehen insgesamt 3.800 m² Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie ein Geschäftslokal. Der Julienhof, das bekannte Baujuwel in Hietzing, wird restauriert und durch moderne Wohnräume behutsam erweitert und komplett wiederbelebt. Die Fassade mit ihren bestehenden Strukturen als stark prägendes Element der Umgebung und des

ganzen Bezirks wird erhalten – Tradition trifft Moderne, außergewöhnliche Wohnräume entstehen. Ein geschichtsträchtiges Portal führt in eine neue Ära des Wohnens – hinter der Originalfassade birgt der zukünftige neue Julienhof 36 Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie ein Geschäftslokal, die jedes Herz höher schlagen lassen.

GRÜN
VOR DER
HAUSTÜR

SONNEN-
STRAHLEN
IN DER
FRÜH

WIENER
HISTORIE
AN JEDER
ECKE



HIGHLIGHTS DER LAINZER STRASSE AUF EINEN BLICK

Abgerundet mit einer optimalen Ausstattung bieten die **36 neuen Eigentumswohnungen** ihren zukünftigen Bewohnern ideale Wohnräume. Lichtdurchflutete Räume und charmante Balkonflächen machen dieses Projekt zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Der offene Innenhof und vielfältig angelegte Gartenflächen schaffen eine wohlige Atmosphäre.

Intelligente Grundrisse und **hochwertige Ausstattungselemente** machen das Projekt besonders attraktiv: Fußbodenheizung und teilweise Klimatisierung, Holz-Aluminium Fenster und Sicherheitstüren, Gegensprechanlagen mit Videofunktion und teilweise direkter Zugang aus dem Lift in die Wohneinheiten.

**VIEL FREI-
RAUM MIT
BLICK INS
GRÜNE**

**39 STELL-
PLATZE**

**45 M² BIS
135 M²**

**1-6
ZIMMER**

**PROVISIONS-
FREI VOM
BAUTRÄGER**

**ENERGIE-
EFFIZIENTE
BAUWEISE**

**BALKONE,
GARTEN,
TERRASSEN**

WOHNRAUM
75 M²

GARTEN
12 M²

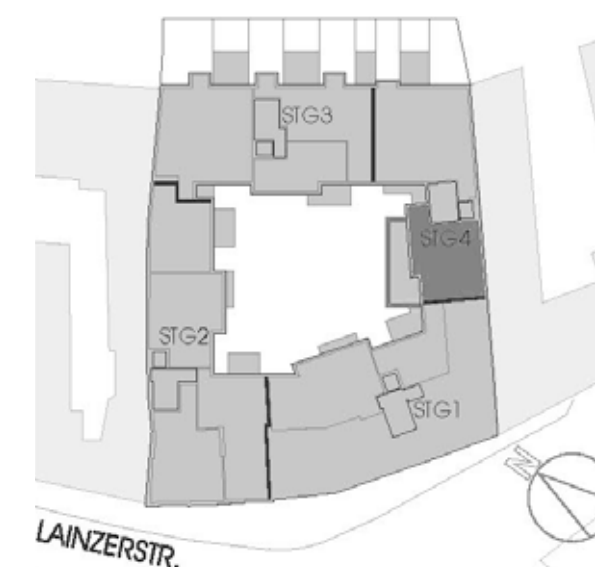
TERRASSE
13 M²

VARIANTE 3 ZIMMER: IDEALER GRUNDRISS MIT CHARME



Auf rund 75 m² besteht der Grundriss vor allem durch einen groß angelegten Wohnraum, der in der Einrichtung keine Grenzen setzt.

Ob als offene Kommunikationsinsel oder gemütlich durch Möbel unterteilt - hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.



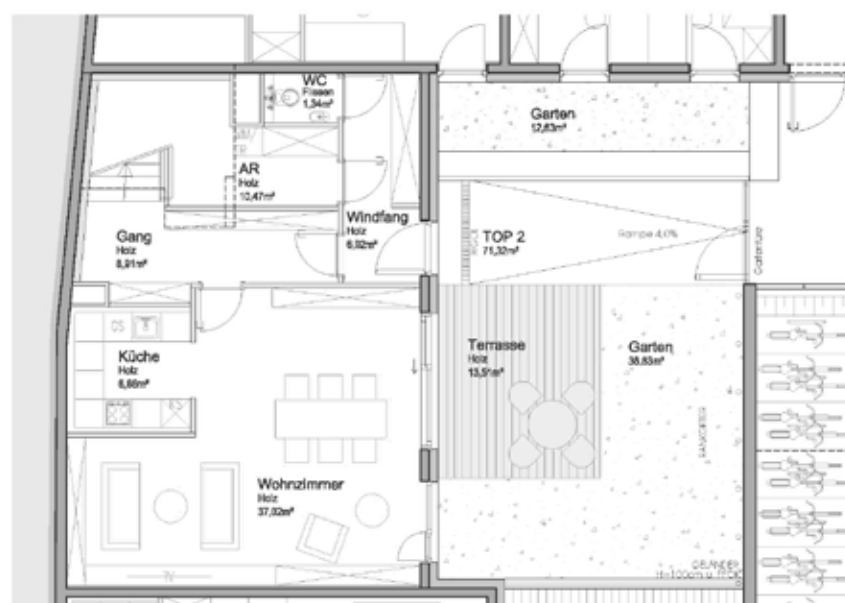
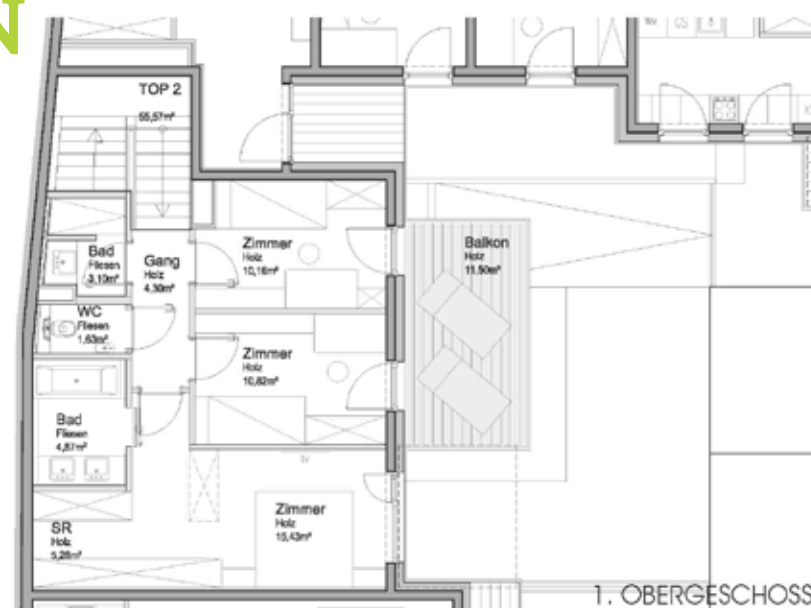
WOHNRAUM
127 M²

BALKON
12 M²

TERRASSE
14 M²

GARTEN
39 M²

VARIANTE 4 ZIMMER: WOHNZIMMER IM GRÜNEN



Symbolbild

Diese Wohnung bietet nicht nur 127 m² Wohnfläche, sondern kann mit über 50 m² an Freifläche aufwarten. Neben der geräumigen Terrasse mit Holzboden, sind dem grünen Daumen mit dem direkt angrenzenden Eigengarten keine Grenzen mehr gesetzt. Der intelligente Grundriss

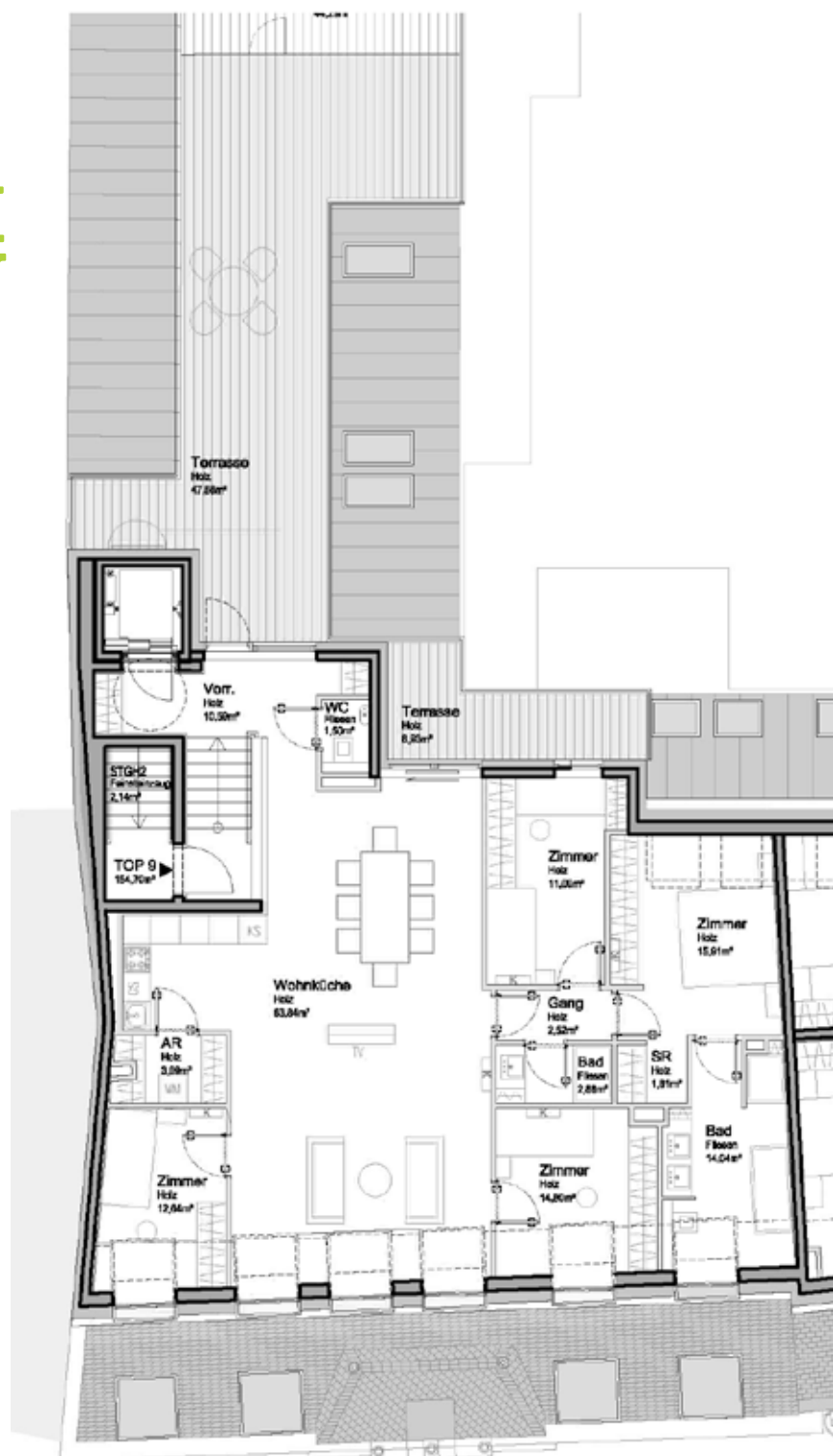
der Wohnung lässt durch seine optimale Aufteilung viel Gestaltungsspielraum offen. Als besonderes Schmankerl ist diese Wohnung als „Town House“ konzipiert - sie besitzt einen eigenen Zugang über den Vorgarten.



WOHNRAUM
155 M²

TERRASSE
57 M²

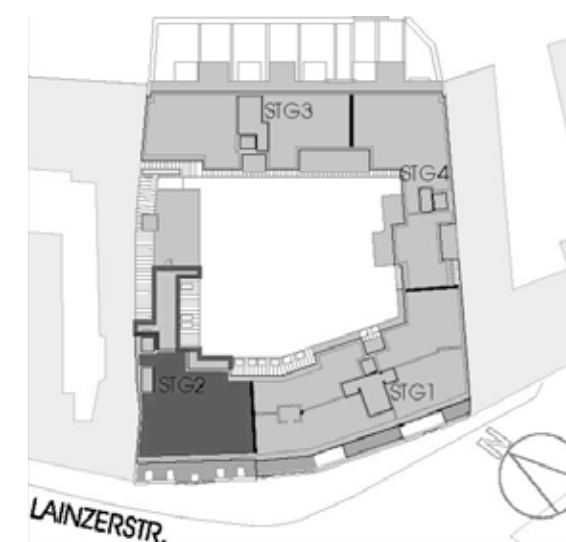
VARIANTE 5 ZIMMER: VIEL RAUM FÜR JEDEN FREIGEIST



Symbolbild

Mit insgesamt 6 Zimmern bietet die Wohnung auf 155 m² viel Raum für jeden Freigeist - ideale Grundrisse ermöglichen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die Einrichtung und Nutzung der Räume.

Großzügig angelegte Freiflächen - ein Balkon und eine Terrasse mit je 7 m² - schaffen genug Freiheit um Sonne zu tanken und die frische Luft zu genießen.





IHR KONTAKT



S+B Wohnbau GmbH
der Wohnbauträger der S+B Gruppe AG.
+43 1 713 06 50
wien@sb-gruppe.at
www.derwohnraum.at



Beratung und Verkauf:
amb Immobilien GmbH
+43 1 908 11 43
office@amb-immo.at
www.amb-immo.at

UNSERE PARTNER



Interior Design: Cserni Wohnen GmbH

Rechtsberatung: Hule | Bachmayr-Heyda |
Nordberg Rechtsanwälte GmbH

Architekturplanung: Architek Prof. Dipl.-
Ing. Ernst Hoffmann Ziviltechniker GmbH

Da es sich um ein Projekt handelt, sind dem Bauträger Änderungen vorbehalten.
Aus den Informationen und Abbildungen kann keine rechtliche Verpflichtung abgeleitet werden.

Konzeption und Grafik: Manuela Haromy
Visualisierungen: beyer Images
Luftbilder: airpicture
Bilder: Bezirksplattform Hietzing, istockphoto, Wikipedia

© S+B Wohnbau GmbH

