

# HOHENBERGSTRASSE 20

1120 WIEN



NEUES WOHNEN IN MEIDLING – ZWISCHEN TRADITION UND MODERNE

[WWW.HOHENBERGSTRASSE20.AT](http://WWW.HOHENBERGSTRASSE20.AT)



1998

Seit über 20 Jahren  
erfolgreich am Markt

172

Erfolgreich realisierte  
Immobilienprojekte

1280

Wohnungen aktuell  
in Entwicklung

38

Neue Projekte  
in Entwicklung

## BLEIBENDE WERTE FÜR GENERATIONEN

### WERTSCHÖPFUNG MIT SUBSTANZ

Wir sind Investor, Projektentwickler, qualitätsbewusster Bauträger und Makler. Seit 1998 konzipieren, revitalisieren und vermitteln wir hochklassige Immobilien in Bestlagen und schaffen damit bleibende Werte für Generationen. In Österreich und darüber hinaus.

Wer langfristig investieren möchte, ist bei uns richtig.  
Denn WINEGG-Immobilien gewinnen an Wert und haben Zukunft.

[WWW.WINEGG.AT](http://WWW.WINEGG.AT)

## UNSERE KERNGESCHÄFTE IM ÜBERBLICK

### SPEZIALISIERT AUF

ZINSHÄUSER / ALTBAU  
BAUTRÄGER / NEUBAU  
IMMOBILIEN / VERMITTLUNG  
LIEGENSCHAFTSANKAUF  
LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

# HOHENBERGSTRASSE 20

1120 WIEN



### EXKLUSIV WOHNEN – STILVOLL LEBEN

Zwischen Schönbrunner Schlosspark und Meidlinger Hauptstraße entsteht ein modernes Wohnprojekt bestehend aus 2 Bauteilen. Alle 39 Eigentumsobjekte verfügen über attraktive Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Unzählige Freizeitmöglichkeiten sowie eine perfekte Anbindung warten direkt vor der Haustüre.

37 Eigentumswohnungen

2 Townhouses

Größen von ca. 39 bis 101 m<sup>2</sup>

Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern

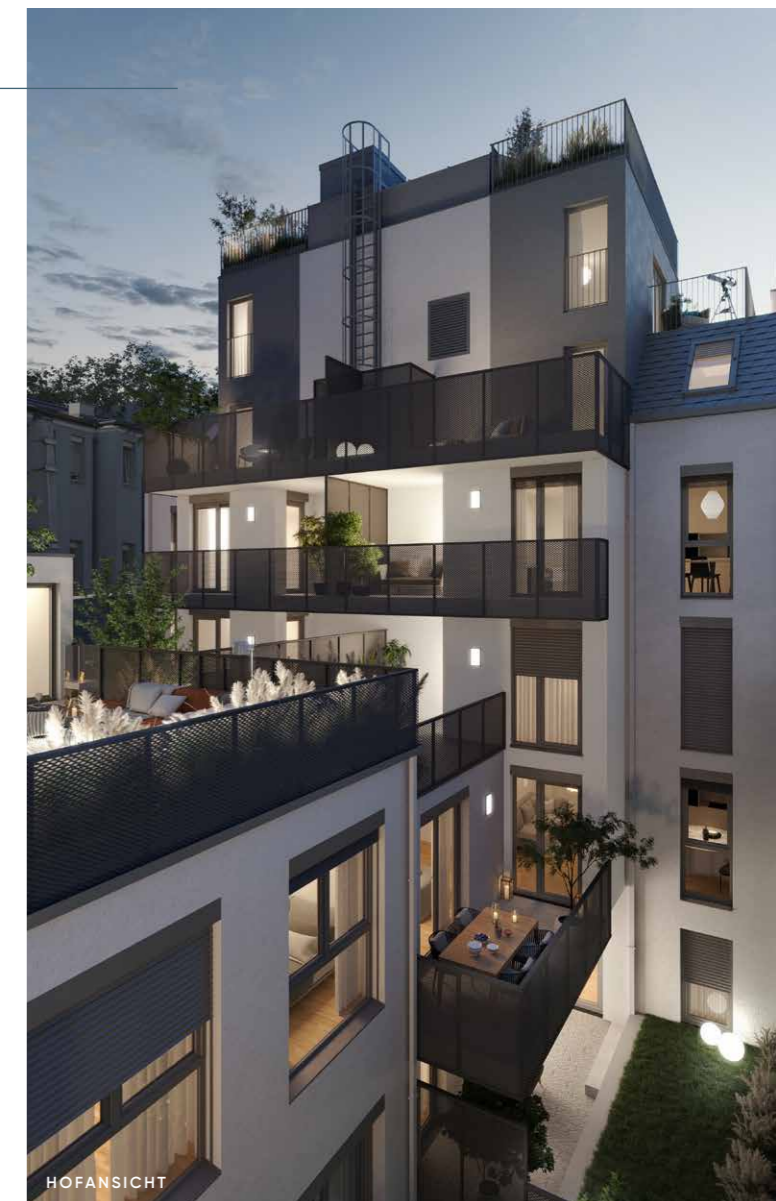
Balkone, Terrassen oder Eigengärten

Hauseigene Tiefgarage mit 18 Stellplätzen

Ideal für Anleger als auch Eigennutzer

Energieklasse B (HWB 32,95 kWh/m<sup>2</sup>a)

Nähe zu Schönbrunn, Meidlinger Hauptstraße  
und Bahnhof Meidling (S-Bahn/U6)



HOFANSICHT

# ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG

## QUALITÄT FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE

Hochwertige Eichenparkettböden in Kombination mit einer Fußbodenheizung schaffen eine gelungene Atmosphäre zum Wohnen und Wohlfühlen. Die großzügigen Verglasungen sorgen für helle, lichterfüllte Wohnräume, deren durchdachte Grundrisse auf ganzer Linie überzeugen. Dank elektrisch gesteuerter Raffstores/Rollläden (EG) können Sie Tageslicht und Privatsphäre gleichermaßen genießen. In den Dachgeschossen ermöglichen Klimaanlage eine ideale Regulierung des Raumklimas.

Qualitative Fliesen aus Feinsteinzeug und ausgesuchte Design-Keramik von Markensanitärprodukten versprechen ein stilvolles Wellnesserlebnis in den modernen Bädern. Die intelligente App „puck“ versorgt Sie mit Ankündigungen und Infos rund um das Haus und macht die Kommunikation mit der Hausverwaltung spielend einfach.

Eichenparkettböden

Fußbodenheizung

Großzügige Verglasungen

Markensanitäreinrichtung

Klimaanlage im DG

Außenliegender Sonnenschutz

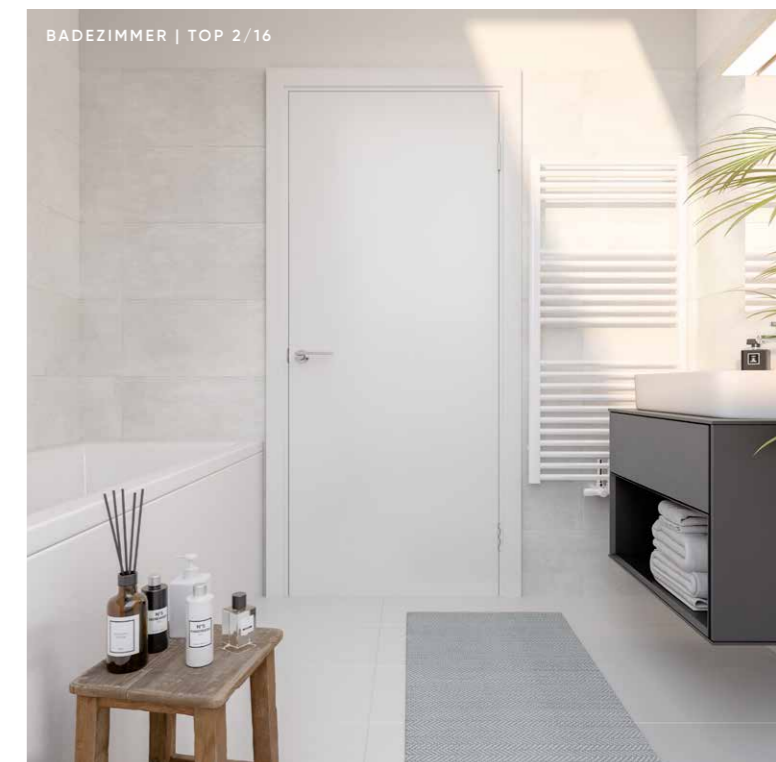
Gegensprechanlage mit Videofunktion

Smarte Online-Hausverwaltung „puck“



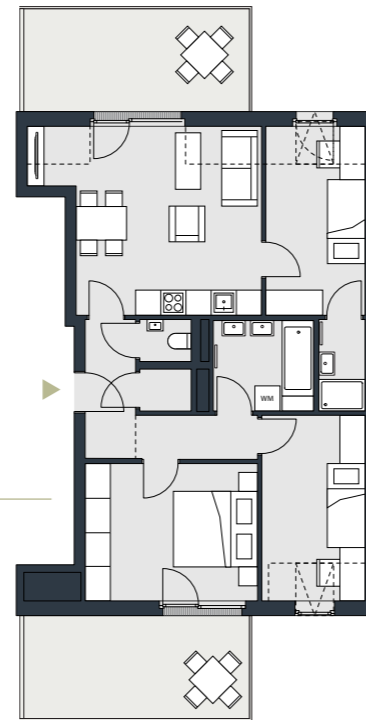
Zum hohen Wohnkomfort im Straßen- und Hoftrakt tragen die attraktiv angelegten Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen bei. Die Dachgeschoßwohnungen beeindrucken mit wunderschönen Dachterrassen und einem herrlichen Blick über die Stadt.

Im Mitteltrakt befinden sich die zweigeschoßigen Townhouses mit grünen Eigengärten und großzügigen Terrassen, auf denen das Leben im Freien mit Freunden und Familie in vollen Zügen zelebriert werden kann.



**Top 1/10**

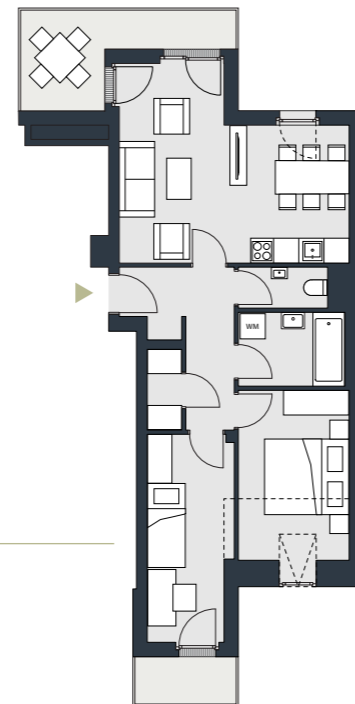
2 Zimmer  
Wohnfläche 41,91 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,62 m<sup>2</sup>

**Top 1/18**

4 Zimmer  
Wohnfläche 73,36 m<sup>2</sup>  
2 Balkone 26,34 m<sup>2</sup>

**Top 2/07**

3 Zimmer  
Wohnfläche 59,70 m<sup>2</sup>  
2 Balkone 14,89 m<sup>2</sup>

**Top 2/12**

3 Zimmer  
Wohnfläche 61,70 m<sup>2</sup>  
2 Balkone 10,91 m<sup>2</sup>

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Der Plan wurde auf Basis des Konsensplans erstellt. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Planstand 09/2020, Änderungen aufgrund technischer oder baurechtlicher Erfordernisse vorbehalten.

# VORSORGE FÜR IHRE ZUKUNFT

2026 WIRD WIEN DIE  
2-MILLIONEN-  
EINWOHNERGRENZE ÜBERSCHREITEN

## WERTSTEIGERENDE INVESTITIONEN

Wir helfen Ihnen, in eine bessere Zukunft zu investieren und bleibende Werte für die nächsten Generationen zu schaffen. Durch unsere langjährige Erfahrung und hervorragende Marktkennntnis führen wir Sie Schritt für Schritt zu Ihrem optimalen Wohninvestment.

## OPTIONALE DIENSTLEISTUNGEN

- Erstvermietung bzw. Folgevermietungen
- Steuerrechtliche Beratung und Abwicklung
- Erstellung von nachhaltigen Mietverträgen



WOHNKÜCHE | TOP 2/14

## NACHHALTIGKEIT DURCH QUALITÄT

### ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN & WOHNEN

Im Mittelpunkt unserer Projekte stehen die zukünftigen Bewohner der Gebäude. Neben ökologischen und ökonomischen Faktoren wie einer ressourcenschonenden Bauweise, Barrierefreiheit und Sicherheit achten wir auch auf den Standort der gebauten Umwelt. Gute Infrastruktur und Nahversorgung sorgen für eine ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität.

### UNSERE STANDARDS

- Ressourcenschonende Bauweise
- Barrierefreiheit
- Sicherheit
- Hohe Standort- und Lebensqualität
- Gute Infrastruktur
- Mobilität

# LAGE & UMGEBUNG

## URBANES LEBENSGEFÜHL GENIEßEN

Die Hohenbergstraße 20 liegt inmitten des aufstrebenden 12. Bezirks und punktet mit einer guten Infrastruktur und Nahversorgung. Über einen kurzen Fußweg erreicht man die Meidlinger Hauptstraße, deren Fußgängerzone zum Einkaufen, Flanieren und Verweilen einlädt. Hier findet man alles für den täglichen Bedarf: von Cafés über zahlreiche Geschäfte und Supermärkte bis zu Banken.

Nur wenige Meter von der Einkaufsstraße entfernt kann man am traditionsreichen Meidlinger Markt Spezialitäten mit Bio-Qualität verkosten. Szenelokale und ausgezeichnete Restaurants sorgen für kulinarische Vielfalt das ganze Jahr über.

Mehrere private und öffentliche Kindergärten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Eine Volksschule, Ganztagschule sowie Neue Mittelschule erweitern das erstklassige Bildungsangebot.

## ZU JEDER ZEIT AM RICHTIGEN ORT

Das Projekt liegt in Gehweite zum Bahnhof Meidling mit Anschluss an den Fernverkehr, die U6 sowie mehrere S-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien. In nur 15 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof, in 17 Minuten zum Westbahnhof und das Stadtzentrum erreicht man direkt mit den Linien 62, 59A oder der Badner Bahn. Die Buslinie 7A bringt Sie rasch zur Station Meidling Hauptstraße, wo in die U4 umgestiegen werden kann.

**1 Minute zu den Linien 7A, 8A**

**5 Minuten zu den Linien 62, 62A und den WLB**

**6 Minuten zum Bahnhof Meidling | U6**



© Dmitry Anikin / Unsplash



## MEIDLINGER MARKT

Der Meidlinger Markt lockt mit ausgezeichneten Köstlichkeiten aus aller Welt. Jeden Samstag gesellen sich regionale Bauernstände hinzu, mit einem erstklassigen Angebot an Obst und Gemüse, Fleisch, Feinkost und Gewürzen.

Meidlinger Markt zw. Reschgasse & Niederhofstr., 1120 Wien  
Mo–Fr 8–21 h, Sa 8–18 h



© Markus Spiske / Unsplash



© Dmitry Anikin / Unsplash

## SCHLOSSPARK SCHÖNBRUNN

In der weitläufigen Parkanlage spaziert man durch lange Baumalleen, vorbei an kunstvoll geschnittenen Hecken, antik anmutenden Statuen und Brunnen sowie wunderschön gestalteten Blumenbeeten. Von der Gloriette kann man einen der schönsten Rundumblicke über Wien genießen und dabei die Blumenpracht des Schlossparks bewundern.

Schlosspark Schönbrunn, Schönbrunner Schloßstr. 47, 1130 Wien  
Tel.: 01 811130 | Mo–So 6:30–20 h

## SCHÖNBRUNNERBAD

Mitten im Schlosspark gelegen, bietet das exklusive Freibad drei beheizte Schwimmbecken, einen Fitness- und Wellnessbereich und einen Beachvolleyballplatz. Der neue Luv Beach Club versorgt die Besucher mit bester internationaler Küche und hippen Drinks, die bis zum Pool gebracht werden. Hier kann man bei Flutlicht bis 22 Uhr schwimmen!

Schönbrunner Bad | Schlosspark Schönbrunn, 1130 Wien  
Tel.: 01 8175353 | Juni, Juli, August, Mo–So 8:30–22 h



© Schönbrunnerbad



© LightFieldStudios / iStock

## TWIN TOWERS AM WIENERBERG

Die zwei Hightech-Hochhäuser in der Wienerberg City beherbergen ein Multiplex-Kino, eine Shopping-Mall sowie ein großes Angebot an Restaurants und Cafés. Einige Lokale befinden sich in luftiger Höhe und beeindrucken mit einer atemberaubenden Aussicht!

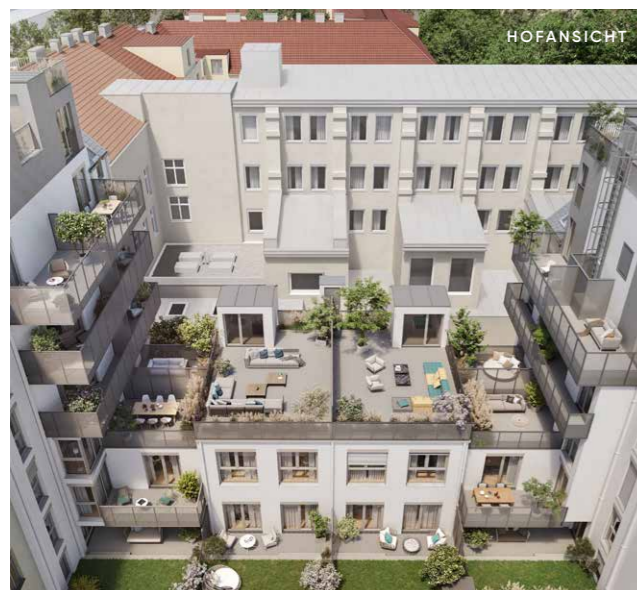
Vienna Twin Tower | Wienerbergstraße 11, 1100 Wien  
Öffnungszeiten variieren je nach Shop bzw. Lokal

# FREIZEIT & ERHOLUNG

## VIelfÄLTIGE AKTIVITÄTEN IM FREIEN

Die großzügigen Freibereiche sind Rückzugsorte für erholsame Momente unter freiem Himmel. Auf den Dachterrassen sowie in den Eigengärten können Hobbygärtner ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Von den Balkonen und Terrassen in den oberen Stockwerken genießt man einen herrlichen Blick Richtung Schönbrunn und über die Stadt. Der nur 10 Gehminuten entfernte Park eignet sich wunderbar zum Joggen, Spaziergehen oder Seele-baumeln-lassen. Suchen Sie sportlichen Ausgleich, finden Sie in der Umgebung zwei Fitnessstudios, mehrere Sportvereine sowie den City & Country Golfclub am Wienerberg.

Der hauseigene Kinderspielplatz bietet Abwechslung und Spaß für die Kleinen. Weitere Spiel- und Sportplätze findet man im nahegelegenen Theodor-Körner-Park. Ein besonderes Highlight im Park ist der Wasserwald, ein Wasserspielplatz, der eine gelungene Abkühlung an heißen Sommertagen verspricht. Komfortable Liegestühle und schattige Plätze laden zum Entspannen im Grünen ein.



# HOHENBERGSTRASSE 20

1120 WIEN



[WWW.HOHENBERGSTRASSE20.AT](http://WWW.HOHENBERGSTRASSE20.AT)

VERKAUF DURCH



WINEGG Makler GmbH  
Herrengasse 1–3  
1010 Wien

+43 1 315 72 80

[verkauf@hohenbergstrasse20.at](mailto:verkauf@hohenbergstrasse20.at)  
[www.winegg.at](http://www.winegg.at)

EIN PROJEKT DER  WINEGG

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Öffentlichen Notar Mag. Dr. Alfred Pressl, Hetzgasse 45, 1030 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 2: © Alex Krischner, S. 8: Lageplan Map Tiles by Stamen Design, under CC-BY 3.0. Data © OpenStreetMap. Stand: Oktober 2020. Design und Visualisierungen by JAMJAM.