

SIEBENBRUNNENGASSE 65  
1050 WIEN

*Vivienne*

**3SI** IMMO  
GROUP



WO  
LEBENSFREUDE  
ZUHAUSE IST







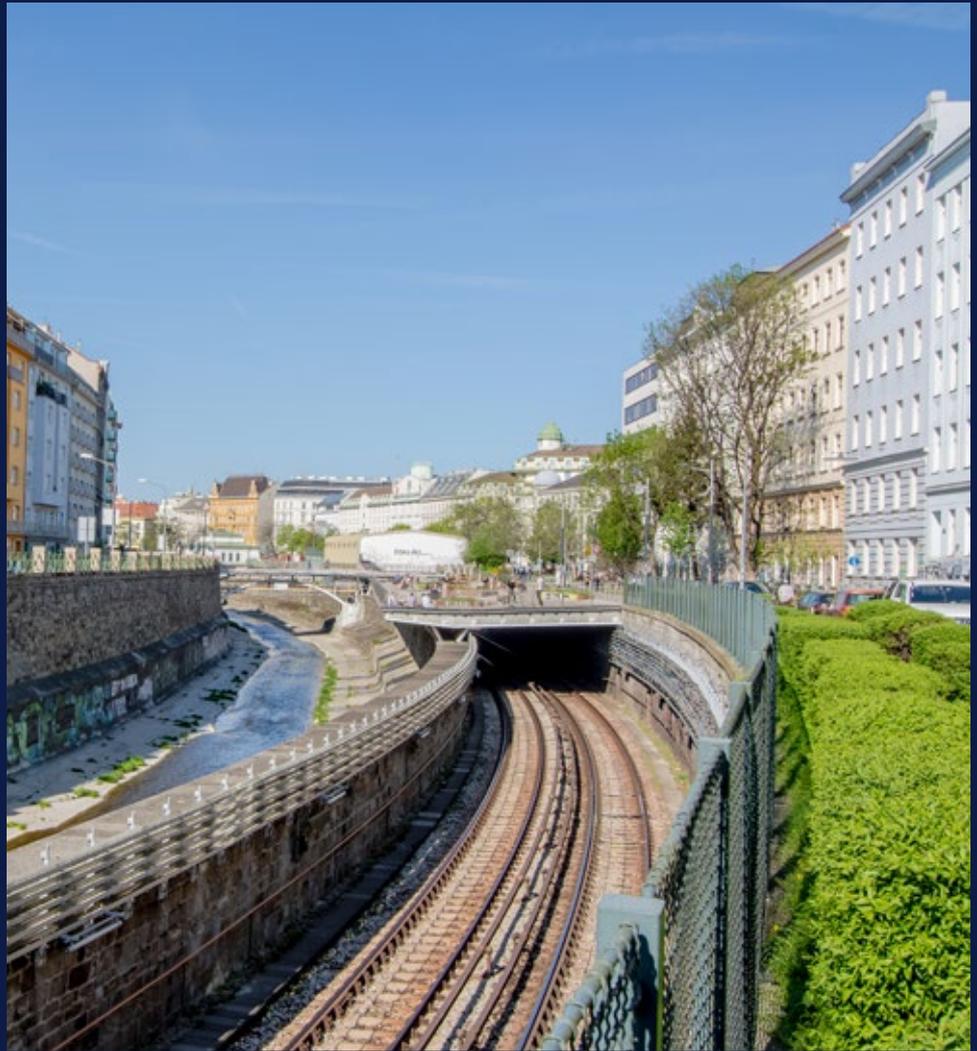
# Im Fluss des *Lebens* & im Rhythmus der Stadt

Inmitten von Margareten erhebt sich Vivienne – der Inbegriff stilbewussten Wohnens und purer Lebensfreude. Zeitlos, elegant und voller Elan präsentiert sich der revitalisierte Wiener Altbau in der Siebenbrunnengasse 65 im Herzen des 5. Bezirks. Seine Architektur ist so grandios und lebendig wie Wien selbst. Strategisch zwischen dem urbanen Treiben und dem idyllischen Einsiedlerpark gelegen, vereint die Lage urbanen Charme mit erholsamen Rückzugsorten. Angereichert durch ein vielfältiges Gastronomie-Angebot und erstklassige Verkehrsanbindungen, pulsiert in Margareten das Leben. Mit Vivienne entsteht ein Zuhause, das den Herzschlag der Stadt in jeder Ecke spürbar werden lässt.

- **23 stilvolle Eigentumswohnungen**
- **Davon 4 Dachgeschoßwohnungen**
- **1 bis 4 Zimmer mit ca. 30 bis 119 m<sup>2</sup>**
- **Attraktive Freiflächen**
- **Heizung mittels Fernwärme**
- **HWB Regelgeschoß: 96,0 kWh/m<sup>2</sup>a**
- **HWB Dachgeschoß: 26,5 kWh/m<sup>2</sup>a**

# Wo die Stadt lebt und *atmet*





Wer in Margareten wohnt, hat das Herz von Wien direkt vor der Tür. Im 5. Bezirk ist jeder Schritt eine Begegnung mit einer Stadt, die in stetem Wandel ist, dabei aber nie ihre Seele verliert. Das Unverwechselbare hier? Die Fusion von Historischem und Zeitgenössischem. Zwischen prächtigen Altbauten leuchten Fassaden moderner Architektur hervor. Neben dem gemütlichen Kaffeehaus lädt eine avantgardistische Cocktailbar zum Verweilen ein.

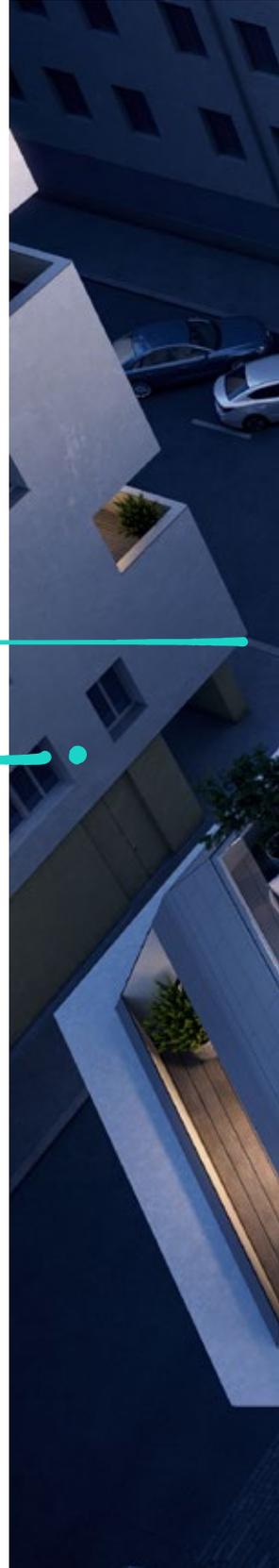
Die Straßen, gesäumt von charmanten Boutiquen und kunstvollen Handwerksläden, erzählen Geschichten von Tradi-

tionsbewusstsein und Innovationsdrang. Margareten ist der Ort, an dem die Vergangenheit und die Zukunft Wiens Hand in Hand gehen. Aber es sind nicht nur seine eindrucksvollen Straßenbilder, die Margareten auszeichnen. Die exzellente Verkehrsanbindung, die unmittelbare Nähe zu kulturellen Highlights und eine kulinarische Vielfalt, die ihresgleichen sucht, machen ihn zum Top-Wohnort für Wiener und die, die es werden wollen. Denn in Margareten erlebt man nicht nur die Stadt – man wird Teil von ihr. Der 5. Bezirk ist mehr als ein Ort zum Leben, er ist ein Ort, der mit Leben erfüllt.

# Wohnen mit Klasse und Charakter

Vivienne präsentiert zeitlose Klasse in ihrer schönsten Form. Das Wohnprojekt vereint den unverwechselbaren Charme historischer Altbauwohnungen mit dem urbanen Lebensgefühl der Wiener Metropole. Jede der 19 Wohnungen im Regelgeschoß, von clever konzipierten Studios bis hin zu geräumigen 3-Zimmer-Apartments mit Loggia, zeugt von einem völlig eigenen Charakter. Dieser spiegelt sich im ganzheitlichen Entwurf wider, der den Wohn-/Essbereich als sozialen und funktionalen Mittelpunkt jeder Wohnung hervorhebt und um den sich der Schlaf- und Rückzugsbereich harmonisch gruppiert.

Das Besondere an Vivienne ist die gekonnte Symbiose von Tradition und Moderne. Während repräsentative Eingangsbereiche, geprägt durch hohe Räume und anspruchsvolles Design, die Historie Wiens widerspiegeln, sorgt die Integration moderner Technologien für ein zeitgemäßes, nachhaltiges Wohnen. Diese perfekte Verschmelzung erfüllt nicht nur die Anforderungen des heutigen urbanen Lebens, sondern zelebriert diese regelrecht. Vivienne steht somit für ein Wohnkonzept, das stilvoll und zukunftsorientiert ist, den Charme der Wiener Altbauwohnungen bewahrt und zugleich modernste Lebensstandards setzt.







# Beeindruckende innere

*Merve*

In jedem Winkel von Vivienne zeigt sich, dass Exklusivität und Funktionalität Hand in Hand gehen. Das edle Parkett aus Eiche verleiht allen Wohnungen einen noblen Touch. Die Fußbodenheizung, die mit Fernwärme betrieben wird, und das digitale Raumthermostat bieten ein konstant angenehmes Raumklima, während Fenster mit hochwertiger Isolierverglasung für optimalen Wärmeschutz und Ruhe sorgen. Alle Badezimmer beeindrucken nicht nur durch Markensanitärausstattung, sondern auch durch ein integriertes Deckenradio mit Bluetooth und atmosphärisch beleuchtete Badspiegel.

- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertiges Eichenparkett**
- **Handtuchheizkörper in den Bädern**
- **Digitale Raumthermostate**
- **Markensanitärausstattung**
- **Klimaanlagen (Dachgeschoß)**
- **Elektrischer Sonnenschutz (Dachgeschoß)**
- **Smart-Home-System (Dachgeschoß)**

Für die Regelgeschoßwohnungen fügen sich Fischgrätparkett, kunstvoll gestaltete Kassettentüren und elegante Fenstervertäfelungen zu einem harmonischen Ensemble zusammen. In den Dachgeschoßwohnungen setzen Dielenparkett und 3-Scheiben-Isolierverglasung neue Maßstäbe. Ein Highlight ist hier das individuell regulierbare Split-Klimagerät in jedem Wohnraum. Zudem wird das Wohngefühl durch elektrischen Sonnenschutz und das innovative Button-Intelligent-Living-System, das vielfältige Steuerungsoptionen über ein iPad bietet, perfektioniert.



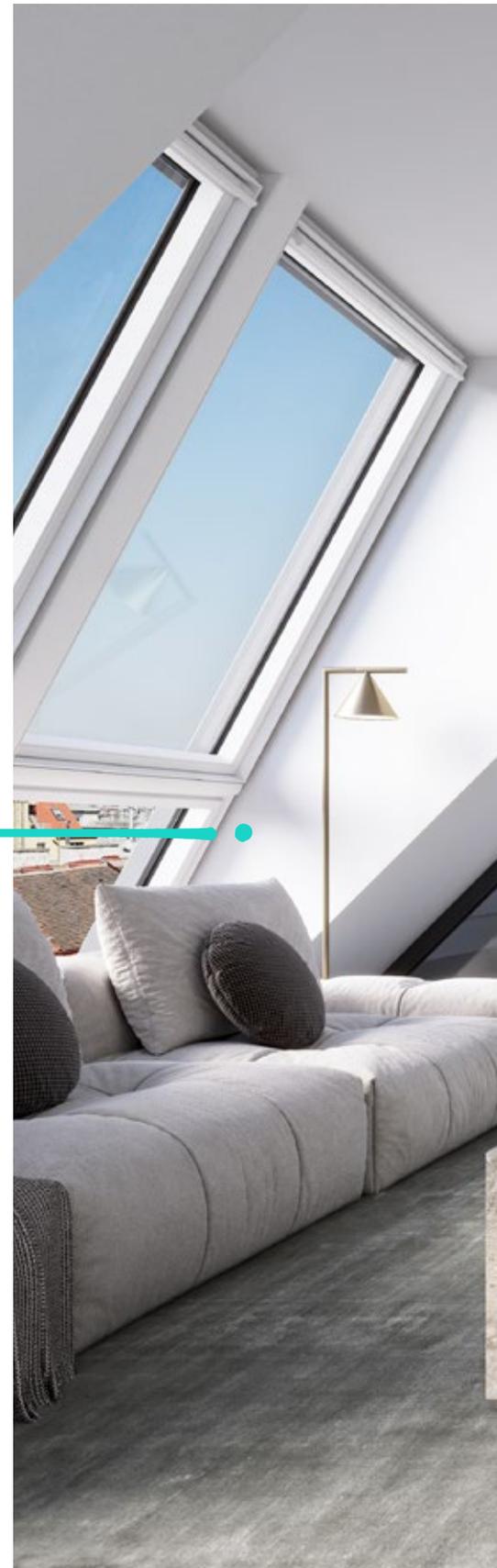


# Über den Dächern von *Wien*

In den obersten Etagen von Vivienne eröffnet sich Ihnen ein neues Wohngefühl – hier, wo das Licht spielt und der Himmel greifbar nahe ist. Die vier exklusiven Dachgeschoßwohnungen begeistern durch ihre großzügigen Glasfronten, die ein Highlight des Projekts darstellen und eine fließende Verbindung zur pulsierenden Stadt bieten.

Die Weitläufigkeit der Wohnungen, von denen einige sich über mehrere Etagen erstrecken, verleiht ein Gefühl der Freiheit und Individualität. Es ist diese perfekte Mischung aus Raum und Design, die eine Atmosphäre von Lebendigkeit und Elan kreiert.

Doch was wäre ein Dachgeschoß ohne das Gefühl grenzenloser Offenheit? Jede Wohnung besticht durch eine Freifläche, welche einzigartige Orte des Rückzugs sind. Hoch über den Dächern Wiens kann man in diesen Oasen den Morgen begrüßen oder bei einem Glas Wein die Abenddämmerung zelebrieren. Hier oben, wo die Stadt zu Füßen liegt, entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Modernität und Komfort in perfekter Harmonie vereint.







Pure Lebendigkeit in

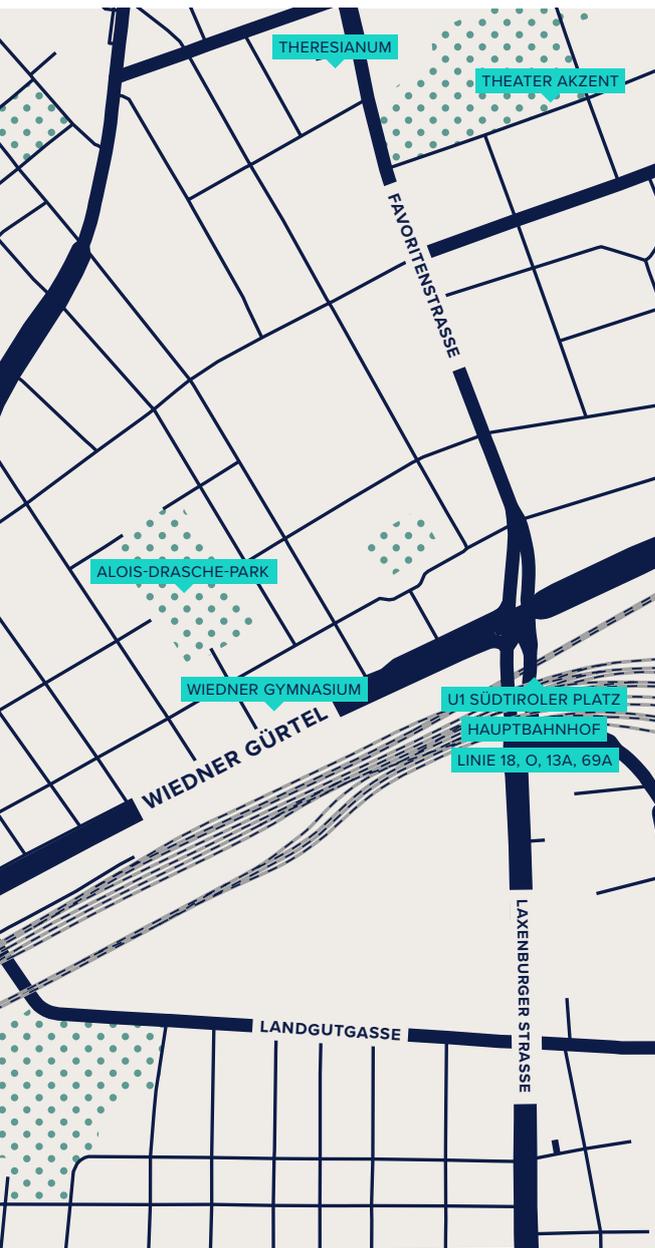
*amgenießen*





# Wo Viertel floriert

Vivienne steht für exklusives Wohnen in einer zentralen und lebendigen Lage Wiens. Ein entspannter Bummel führt Sie entlang der neu gestalteten Reinprechtsdorfer Straße, wo imposante Bäume und üppige Grünanlagen das Auge erfreuen. Erstklassige Nahversorgung, vielfältige Geschäfte und Oasen der Ruhe, hervorgehoben durch gemütliche Sitzmöglichkeiten und erfrischende Wasserspiele, schmücken das Umfeld. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten liegen in greifbarer Nähe. Das Viertel profitiert von zahlreichen Buslinien, zentrale Anlaufpunkte sind bequem zu Fuß zu erreichen. Ab 2028 setzt die U2-Station Reinprechtsdorfer Straße einen weiteren Akzent in puncto Mobilität. In nur zwei Minuten erreichen Sie dann die Station Pilgramgasse und in weniger als sieben Minuten das Schottentor. Margareten präsentiert sich als Synthese von urbanem Chic und täglichem Wohlbefinden.



#### ZU FUSS

Buslinien 12A/14A/59A	3-5 Min.
Siebenbrunnenplatz	3 Min.
<b>Demnächst:</b>	
<b>U2 Reinprechtsdorfer Straße</b>	<b>3 Min.</b>

#### MIT DEN ÖFFIS

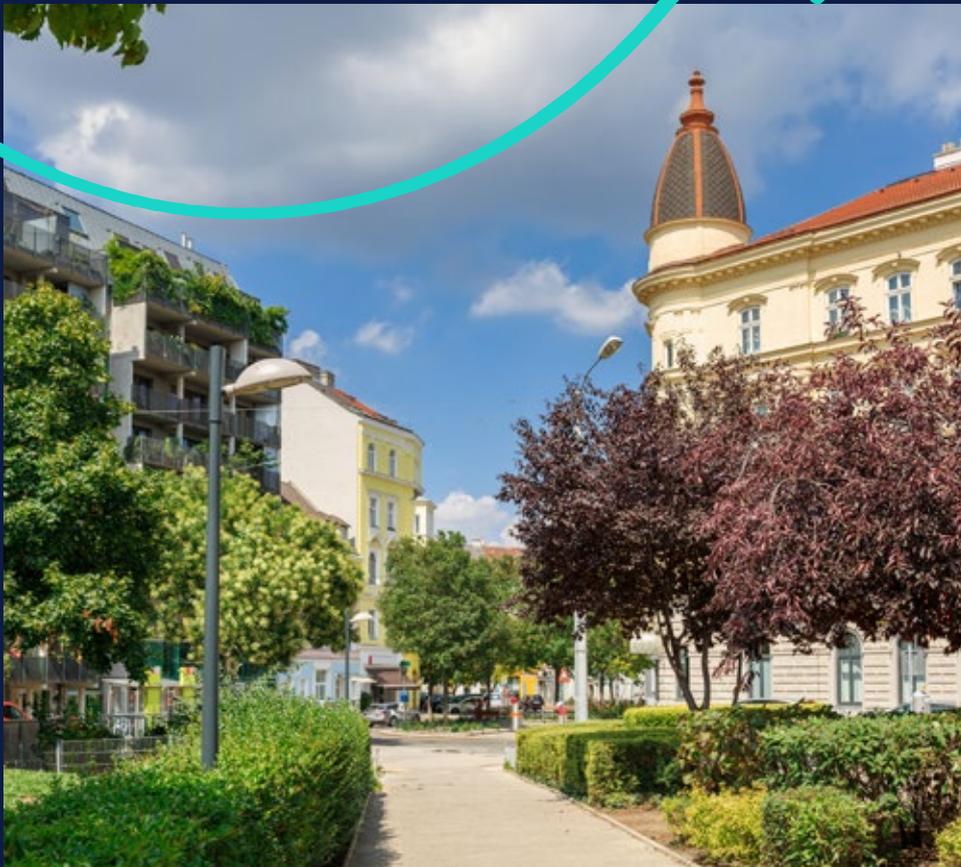
Margaretenplatz	14 Min.
Hauptbahnhof	15 Min.
Karlsplatz	18 Min.
Stephansplatz	27 Min.





Stilvolles

*Stadtleben*



# Leben genießen



Das Ambiente rund um Vivienne ist geprägt von einer erlesenen Mischung aus historischer Eleganz und modernem Stadtleben. Ganz in der Nähe erstreckt sich der Einsiedlerpark – eine grüne Oase, die den perfekten Kontrast zum pulsierenden Stadtleben bietet. An sonnigen Tagen avanciert das Familienbad des Parks zu einem begehrten Treffpunkt für Wasserliebhaber und Sonnenanbeter.

Ein wahrer Geheimtipp für Genießer ist der Siebenbrunnenmarkt. Hier erwartet Besucher ein Kaleidoskop an frischen Produkten, regionalen Delikatessen und handgemachten Köstlichkeiten. Der nahe gelegene Margaretenplatz fungiert als kulturelles Herz des Viertels. Seine umliegenden Lokale, von traditionell bis trendig, laden zu kulinarischen Entdeckungsreisen und geselligen Abenden ein.

Das Schlossquadrat, in dem sich historische Architektur und zeitgenössisches Flair vereint, beherbergt eine Reihe exquisiter Lokale. Hier können Sie in den warmen Monaten in malerischen Gastgärten speisen. Für Kulturliebhaber rundet das Filmcasino das Angebot ab. Mit seiner eindrucksvollen Kinokultur und dem stilvollen Interieur bietet es cineastische Höhepunkte in einem unvergleichlichen Ambiente. In der Umgebung von Vivienne verschmelzen Geschichte, Kultur und Lebensfreude zu einem einzigartigen Lebensgefühl im Herzen von Margareten.

# WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

VERMARKTUNG DURCH

**3SI** 

---

MAKLER

---

**+43 800 700 195**  
**[kontakt@vivienne-living.at](mailto:kontakt@vivienne-living.at)**  
**[vivienne-living.at](http://vivienne-living.at)**

---

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: Das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

---

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. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung. .

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung 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 & 3: istock/filadendron; S. 6: Adobe Stock/Ingo Bartussek, S. 6 & 7: Adobe Stock/XtravaganT, S. 7: Adobe Stock/romanple; S. 19: istock/SrdjanPav, Wikipedia © Manfred Werner, Adobe Stock/Jacob Lund, Adobe Stock/igishevamaria; S. 20: istock/kate\_sept2004, Adobe Stock/balakate, Adobe Stock/Adam. Stand: März 2024. Design & Visualisierungen: JAMJAM



