



**SIEBEN DÖRFER**  
IMMOBILIEN



# Carl 7

WOHNEN IN EXKLUSIVER LAGE IN HERNALS





# Attraktiv Wohnen in Hernals

Zwischen **Pötzleinsdorfer Schlosspark** und der **Dornbacher Straße**, inmitten des grünen Hernals, entsteht **attraktiver Wohnraum** für all jene, die das Besondere suchen. Alle der **2–4 Zimmer Eigentumswohnungen** verfügen über **private Außenflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten** und erstklassige Ausstattung.

Die **11 exklusiven Wohneinheiten**, die in Größen von **63 bis 129 m<sup>2</sup>** geplant sind, bieten einen idealen Startpunkt, um die Vorzüge der Stadt zu genießen. Eine gute Infrastruktur und Anbindung sowie unzählige **Freizeitmöglichkeiten** warten direkt vor der Haustüre.

## Überblick

- 11 exklusive Wohneinheiten
- Alle Einheiten mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Ruhige Wohngegend
- DG-Einheiten mit privaten Dachterrassen
- Private Tiefgaragenplätze



# Stilvoll, elegant, modern.

Mit **klarer architektonischer Linie** und edler, erdiger Farbwahl steht CARL 7 für **attraktives Wohnen** in einem der schönsten Bezirke Wiens.

Das nach **Südost orientierte Gebäude** befindet sich in idealer Lage **ums Eck der Dornbacher Straße** und glänzt mit seiner aufgelockerten, durch Balkonvorsprünge, Erker und Ebenenwechsel gekennzeichneten Formensprache.

Eingebettet in leichter Hanglage und gesäumt von **reichlich Grün und langjährigem Baumbestand** bietet CARL 7 großzügigen Wohnraum von 63 bis 129 m<sup>2</sup> für jede Lebenslage. **Lichtdurchflutete Wohnräume** durch raumhohe Fenster verleihen den Innenräumen **Lebensqualität und Offenheit**, die den Ansprüchen modernen Wohnens entspricht.

**Wohnen mit Stil** in Hernals wartet auf Sie.



STILSICHER UND MODERN  
SCHAFFT CARL 7 BESTÄNDIGEN  
WOHNRAUM FÜR IHRE ZUKUNFT.  
EIN ZUHAUSE, DAS WÄRME UND  
BEHAGLICHKEIT AUSSTRAHLT,  
RAUM FÜR ENTFALTUNG BIETET  
UND KRAFT SCHENKT.



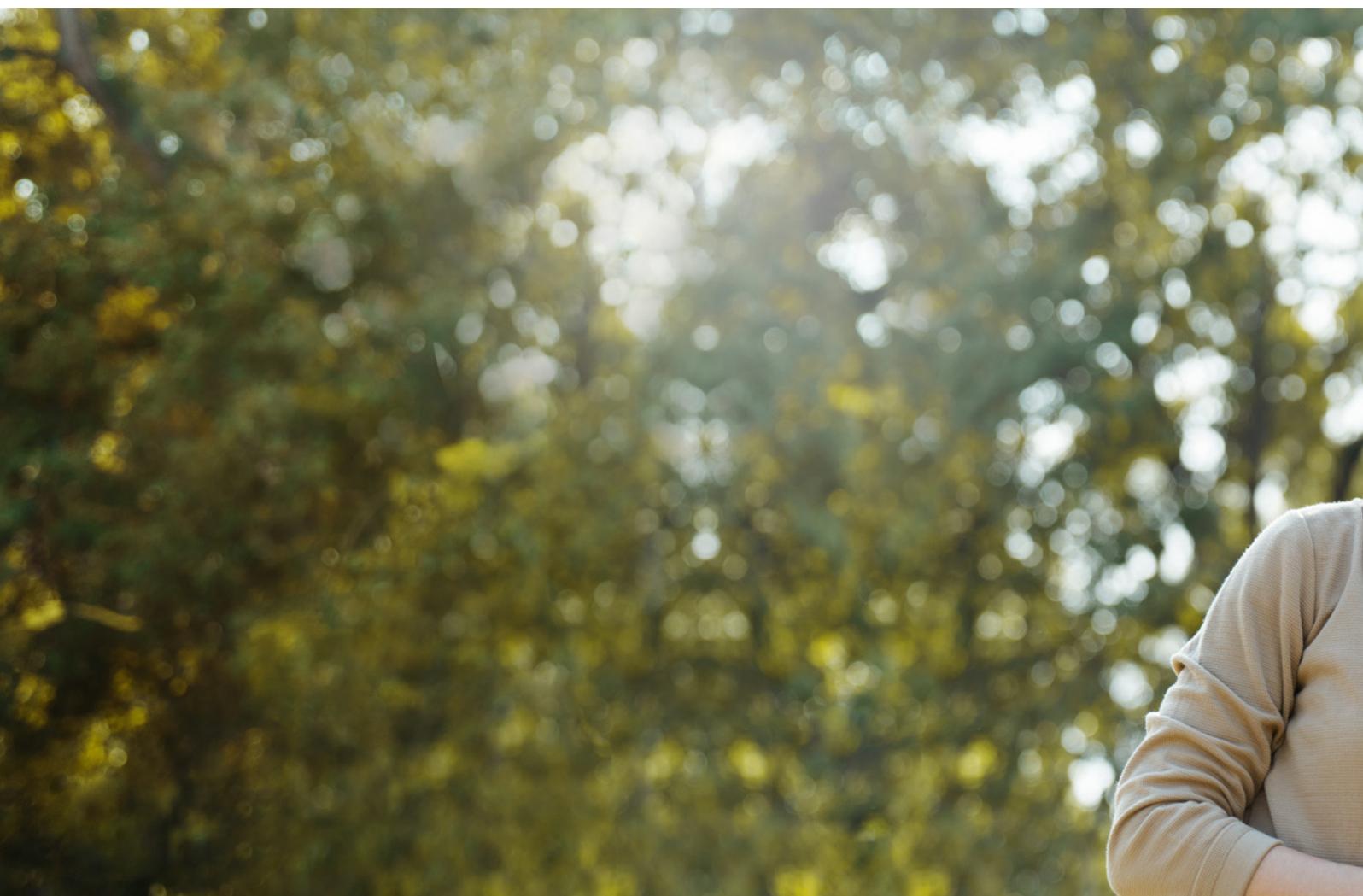
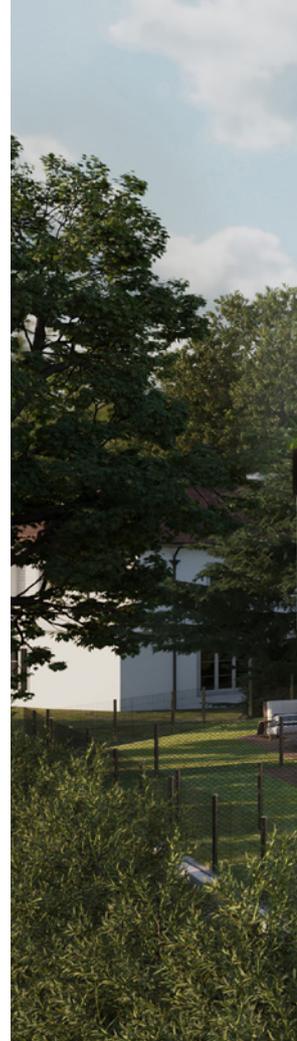




# Mit einem Schritt im Grünen

Der Blick ins Grüne, vom eigenen Balkon oder der Terrasse aus hat etwas unglaublich Entspannendes. Die **privaten Freiflächen** der Wohnungen im CARL 7 bieten individuelle Oasen zum **Entspannen unter freiem Himmel**. Durch die ausgeklügelt versetzte Bauweise entstehen **komfortable Balkonstrukturen** mit Privatsphäre.

Wer sich nach einem anstrengenden Tag nach Rasen unter den Füßen sehnt, der liegt bei unseren **Gartenwohnungen** genau richtig. Sonnenanbeter kommen auf dem **großzügigen Areal der Dachterrassenwohnungen** auf ihre Kosten. Gepaart mit der **Ruhelage der grünen Hernalser Umgebung** entsteht so ein unvergleichliches Wohnerlebnis.







# Eintreten und zur Ruhe kommen

Eintreten und zur Ruhe kommen: In den **modern konzipierten** Wohnungen von CARL 7 ist dies kein Wunschdenken mehr.

**Lichtdurchflutet** und einfach mit dem gewissen Etwas: Die **hochwertig ausgestatteten Wohnungen** bieten Ihnen Lebensräume der Extraklasse. **Räume, die zum Wohlfühlen einladen** und durch attraktive Außenbereiche noch weiter aufgewertet werden, versprechen Ihren **Wohnraum** wahr werden zu lassen.









Hochwertige Oberflächen verleihen den Innenräumen Charakter und Charme. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten können diese auch gerne nach Ihren Vorstellungen adaptiert werden.





Das Schaffen Ihrer ganz **persönlichen Wohlfühlatmosphäre**, vom Wohnzimmer bis ins Bad: So lautete die Devise bei der Planung der Wohnungen im Projekt CARL 7.

Sowohl bei der **Bodengestaltung** als auch bei den **Sanitäranlagen** greifen wir auf bereits **bewährte, hochwertige Materialien und Produkte** zurück. Abhängig vom Kaufzeitpunkt haben Sie die Möglichkeit, diese nach Ihren **persönlichen Vorstellungen** auszuwählen.

Unser Ziel ist, Ihnen komfortables Wohnen auf höchstem Niveau mit Materialien nach Ihren Wünschen zu ermöglichen.



# Qualität auf jeder Ebene

Die hochwertige Ausstattung samt Fußbodenheizung schafft eine gelungene **Wohnatmosphäre zum Wohlfühlen.**

Ausstattungshighlights:

- Eichenparkett mit Fußbodenheizung
- Großzügige Fensterflächen
- Markensanitäreinrichtungen
- Klimaanlage im DG
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch gesteuert
- Wärmepumpe mit separater Zählung
- Sprossenheizkörper im Bad
- Gegensprechanlage mit Videofunktion







**Räume für groß und klein:** Wir von Sieben Dörfer verstehen, wie wichtig luftige und helle Räume für das Wohlbefinden sind. Und hier dürfen auch die Kleinsten nicht zu kurz kommen: Großflächige Fenster lassen **Sonne und Licht** herein, um sich in wohliger Atmosphäre entfalten zu können.

**Hochwertige Böden** laden zum Spielen und Toben ein und bringen Kinderaugen zum Leuchten. Und wenn einmal die Seifenblasen steigen sollen, genügt ein Schritt auf die privaten Außenflächen oder ein Besuch der **umliegenden Parks in Gelnähe**.

## Entfaltungsraum für die Kleinsten

# Das Hernalser Leben

**Hernal: Die Vorstadt, wie sie im Buche steht.** Wer sich nach Ruhe und Gemütlichkeit sehnt, der kommt hier auf seine Kosten. Die Nähe zu Grünflächen, dem Wienerwald sowie die Anbindung zur Innenstadt machen Hernal zu einer **ausgezeichneten Wahl** für all jene, die das Leben genießen möchten.

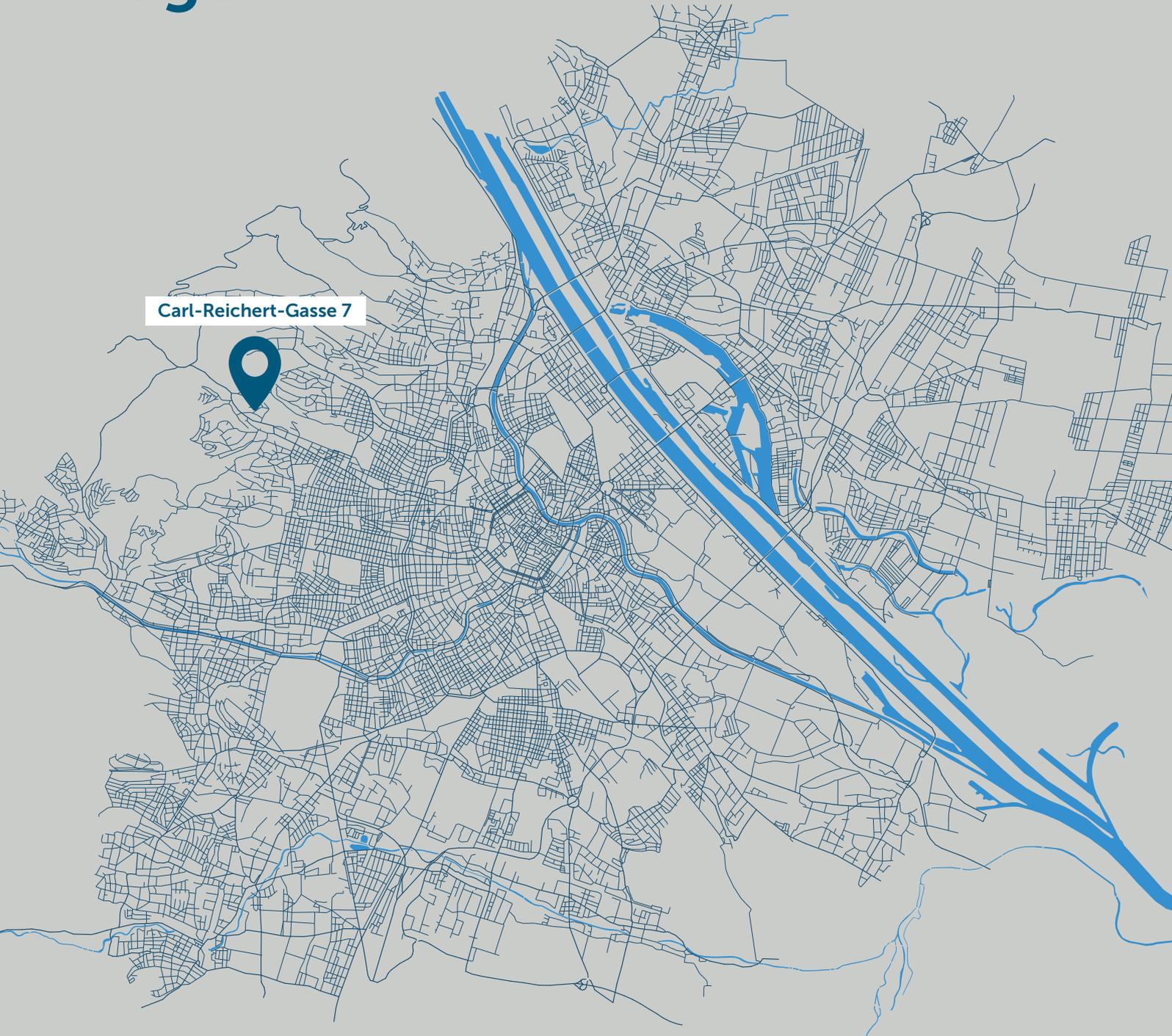
Mit einem **überdurchschnittlich hohen Grünlandanteil** bietet der Bezirk mit seinen 1140 Hektar mehr als 50 % Grünflächen. Etwa drei Viertel davon sind Wald - die grüne Lunge des Bezirks.

Mit **moderner Linie** gliedert sich CARL 7 in eine gediegene Hernalser Lage ein. Eingebettet in einer **ruhigen Gasse** zwischen kleinteiligen Baukörpern strahlt das Gebäude mit erdigen Tönen **Stabilität und Ruhe** und gleichzeitig **Modernität und Hochwertigkeit** aus. Freuen Sie sich auf Ihr neues Leben im CARL 7, das keine Wünsche offenlässt.





# In bester Lage.



Am **nördlichen Rand von Dornbach** gelegen befindet sich Ihre neue Wohnung im CARL 7 strategisch bestens **zwischen Stadt und Grünerholungszone**n positioniert.

Mit **53 %\*** Grünflächenanteil und **27 Park- und Grünanlagen** verspricht Hernals überdurchschnittlich viel Erholungsfläche. Der **Schwarzenbergpark**, der von Ihrer neuen Wohnung aus gut erreichbar ist, bietet vielfältigen Grünraum, aber auch der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** und die **Schafbergwiese** ist mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Am **Stadtwanderweg 3** mit Startpunkt an der Dornbacherstraße gilt es die Umgebung zu erkunden. Für Erfrischung sorgen das unweit entfernte **Neuwaldegger Bad** bzw. das **Schafbergbad**. Allen Sportbegeisterten bietet das **Sportzentrum Marswiese** ein vielfältiges Angebot.

Quasi ums Eck von CARL 7 befindet sich die **Dornbacher Straße**, von der aus der **Gürtel** und die **Innenstadt** in kürzester Zeit mit der **Straßenbahnlinie 43** erreicht werden können.

Alles in allem bietet die Lage Ihrer neuen Wohnung einen hervorragenden Ausgangspunkt, um die Vorzüge der Stadt auszuschöpfen.

#### NAHVERSORGER

Neuwaldegg Supermarkt	400m
Spar	800m
Billa	850m

#### GESUNDHEIT

Praktischer Arzt	500m
Zahnarzt	400m
Apotheke	800m
Klinik Ottakring	3,1km
AKH	4,7km

#### VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahnlinie 43	350m
---------------------	------

#### FREIZEIT

Schafbergbad	550m
Neuwaldegger Bad	1000m
Pötzleinsdorfer Schlosspark	1200m
Schafbergwiese	1400m
Sportzentrum Marswiese	2000m
Schwarzenbergpark	2600m

#### BILDUNG

Kindergarten	250m
Volksschule	400m
Montessori Privatschule	750m
Bundesrealgymnasium	20min



1 | Erholung im Pötzleinsdorfer Schlosspark

2 | Erfrischung im Schafbergbad

3 | Urban angebunden mit dem 43er (Elterleinplatz)





# Über uns

Als ganzheitlicher Bauträger entwickelt und vermittelt Sieben Dörfer Immobilienprojekte in Wien, Graz und Velden. Mit Fokus auf hochwertigen Wohnbau in Österreich entstehen durch unser professionelles Team bleibende Werte für Generationen.

Mit Neubauprojekten, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden, entwickeln wir Wohnräume mit durchdachten Raumlösungen, die durch die Bereicherung von Außenflächen noch weiter an Attraktivität gewinnen. Durch die Auswahl profitabler Lagen, solider Bauweisen und nachhaltigen Lösungen bei Raumkonzepten und Baumaterialien gewinnen unsere Immobilien stetig an Wert und bilden somit ein Fundament für die Zukunft.



# 7 gute Gründe für Sieben Dörfer



**1. Das Qualitätsversprechen** - Unser hoher Qualitätsanspruch wird in jeder Phase gelebt. Vom Ankauf einer Immobilie bis zum fertigen Zuhause können Sie auf unsere jahrelange Erfahrung vertrauen. Zusammen schaffen wir Ihren Wohn(t)raum.

**2. Raum für Individualität** - Sie gestalten im Rahmen der technischen Möglichkeiten Ihre Wohnung nach individuellen Bedürfnissen mit und erhalten so ein Objekt, welches Ihren Ansprüchen entspricht.

**3. Drei Stunden mit unserem Architekten**, um eigene Wünsche und Vorlieben in Ihrer neuen Wohnung mit einem professionellen Ansprechpartner zu integrieren.

**4. Regionalität**, weil wir am liebsten auf **regionale Anbieter und Materialien** vertrauen, dadurch nachhaltig agieren und lokale Strukturen stärken.

**5. Provisionsfrei für den Käufer** direkt vom Bauträger und wählen aus einem Portfolio an ausgewählten Objekten in bester Lage.

**6. Immobilien sind Vertrauenssache** - Ihr persönlicher Berater betreut Sie zuverlässig von der Planungsphase bis zum Einzug. Wir garantieren eine transparente Abwicklung und stehen Ihnen auch nach der Wohnungsübergabe gerne zur Seite.

**7. Ihre Zukunft** findet durch unser professionelles Team ein Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst und kontaktieren Sie unser Team, um Ihren Traum von der eigenen Immobilie wahr werden zu lassen.

# Kontakt & Informationen

## CARL 7

1170 Wien, Carl-Reichert-Gasse 7



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sieben Dörfer Immobilien GmbH sind in der Zentrale in Reichenfels, sowie den Standorten Wien, Graz und Velden für Sie tätig.

Ihr persönlicher Ansprechpartner für unsere Projekte in Wien ist:

### **MONTANA SEIDLER**

#### **E-MAIL**

ms@7doerfer.at

#### **TELEFON**

+43 664 286 79 35





**WIR WISSEN, DASS DER KAUF EINER WOHNUNG  
MIT EINE DER WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN  
DES LEBENS IST.**

**IN DIESER BESONDEREN SITUATION STEHEN WIR  
IHNEN MIT UNSEREM KNOW-HOW UND  
JAHRELANGER ERFAHRUNG ALS IHR  
VERLÄSSLICHER PARTNER ZUR SEITE.**

**WIR BERATEN SIE GERNE UND SIND STETS  
BEMÜHT, JEGLICHE SONDERWÜNSCHE ZU  
ERFÜLLEN UND SO DEN WOHNKOMFORT AN IHRE  
PERSÖNLICHEN ANFORDERUNGEN ANZUPASSEN.**



# CARL 7

1170 WIEN, CARL-REICHERT-GASSE 7



## PROJEKTGESELLSCHAFT

CARL G7 IMMO GMBH

Winterleiten 22

9463 Reichenfels

## E-MAIL

[office@7doerfer.at](mailto:office@7doerfer.at)

## TELEFON

+43 (1) 939 29 29

## WEBSITE

[www.7doerfer.at](http://www.7doerfer.at)

## GESELLSCHAFTER:

100% Sieben Dörfer Immobilien GmbH



**SIEBEN DÖRFER**  
IMMOBILIEN

Die CARL G7 IMMO GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Visualisierungen und Angaben im gegenständlichen Verkaufsprospekt und den Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben, eine Änderung eintreten kann.

Stand: August 2021



**SIEBEN DÖRFER**  
IMMOBILIEN

