

STIL IM 10. BEZIRK. IHR NEUES ZUHAUSE MIT STIL



THE X

VAN-DER-NÜLL-GASSE 51
WIEN X

3SI IMMO GROUP

WILLKOMMEN ZU HAUSE

Tradition und Moderne vereint „THE X“ in perfekter Harmonie. Das stilvoll renovierte Gebäude bietet nicht nur Wohnraum, sondern ein Umfeld, in dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Hier entsteht ein Ort der Geborgenheit und des Zusammen-

halts, der Freiraum für persönliche Entfaltung und besondere Momente bietet. Die perfekte Symbiose aus zeitloser Architektur und einer Umgebung, die Lebensqualität und urbanen Komfort vereint, macht „THE X“ zu einem Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände.

„Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“

Antoine de Saint-Exupéry





MODERN UND STILVOLL WOHNEN

Das historische Gebäude wurde aufwendig revitalisiert und um zwei Stockwerke aufgestockt, um Platz für 23 exklusive Eigentumswohnungen zu schaffen. Von charmanten 2-Zimmer-Apartments bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen – das Projekt „THE X“ bietet Wohnraum für Singles, Paare und junge Familien. Alle Einheiten verfügen über Freiflächen in Form von Balkonen oder Terrassen und sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die exklusiven Eigentumswohnungen sind edle Unikate, die durch behutsame Restaurierung

die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbaus werden wertvolle Ressourcen geschont, CO₂-Emissionen reduziert und Bodenversiegelungen verhindert. Nachhaltiges Wohnen steht im Vordergrund, indem vorhandene Materialien weiter genutzt und der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Entdecken Sie ein Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation für die nächsten Generationen in neuen Glanz erstrahlt!

HIGHLIGHTS

- 16 Altbauwohnungen im Regelgeschoß mit hohen Decken
- 7 moderne Dachgeschoßwohnungen mit beeindruckendem Ausblick
- Wohnflächen von 42 m² bis 98 m²
- Balkone und Terrassen
- Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung
- Exklusive Materialien und hochwertige Ausstattung
- HWB: Regelgeschoße: 56,1 kWh/m²a
Dachgeschoß: 28,5 kWh/m²a

„Architektur beginnt, wenn zwei Backsteine sorgfältig zusammengesetzt werden.“

Ludwig Mies van der Rohe

TRADITION TRIFFT AUF MODERNE



Die moderne und hochwertige Ausstattung im Regelgeschoß lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnungen im sanierten Altbau vereinen den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten. Hohe Decken, Fischgrätparkett und stilvolle Fenstervertäfelungen prägen die Atmosphäre in den Regelgeschoßwohnungen.

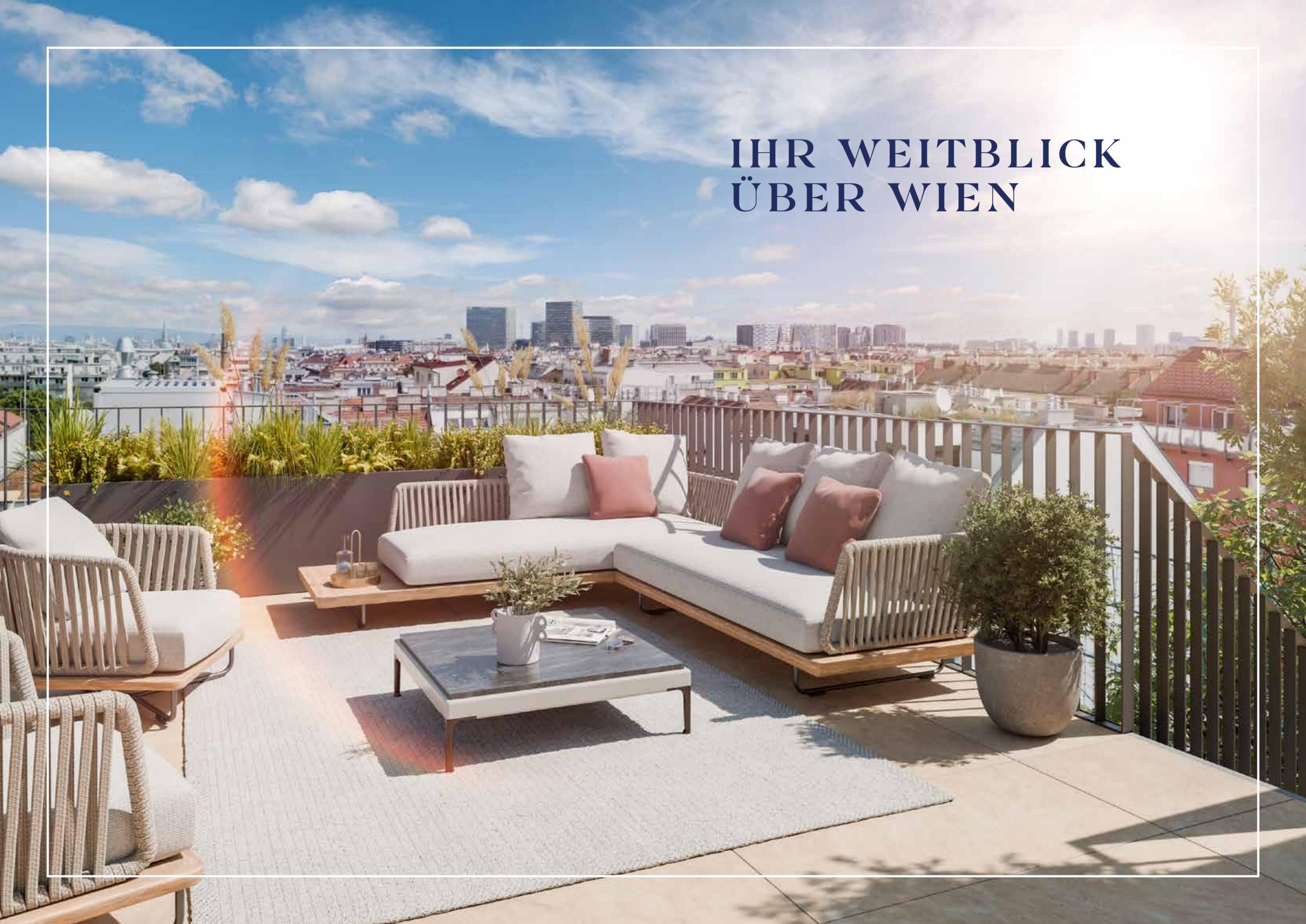
Dank der umfangreichen Sanierung verfügen alle Wohnungen über moderne Technik und sind mit hochwertiger Markenausstattung im Sanitärbereich, Eichenparkett und energieeffizienter Fernwärme ausgestattet.



*„Hohe Decken,
Fenstervertäfelungen,
Fischgrätparkett“*



IHR WEITBLICK ÜBER WIEN





HIGHLIGHTS

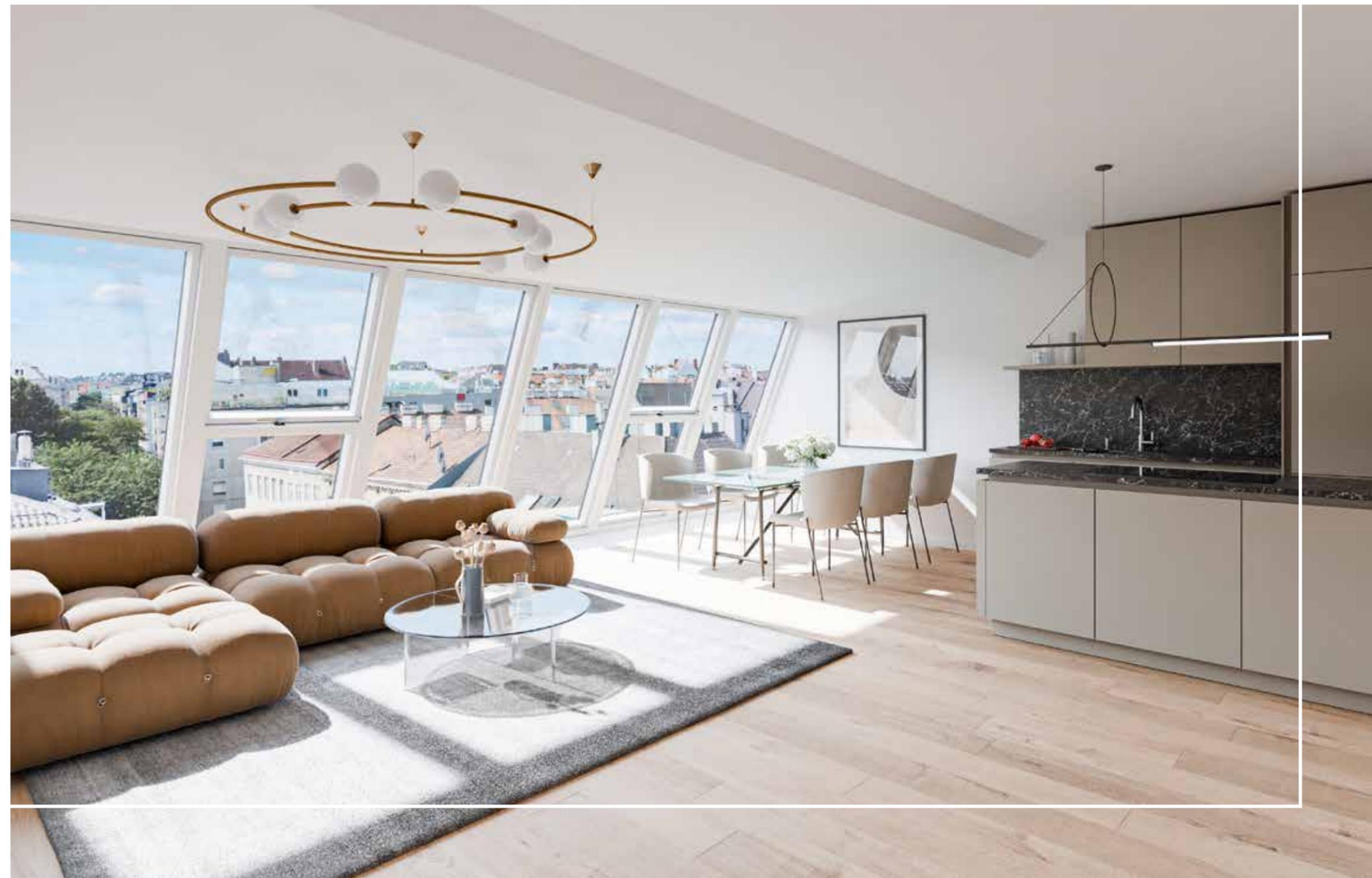
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Hofseitige Balkone/Terrassen
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassetten Türen und Holzvertäfelungen
- Eichenparkettböden
- Split-Klimaanlagen im DG
- Elektrischer Sonnenschutz im DG



WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN

Die Dachgeschoßwohnungen bieten nicht nur großzügige Wohnflächen, sondern auch einen beeindruckenden Panoramablick über Wien.

Durch die großen Glasfronten und Terrassen verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einer Einheit. Genießen Sie die Weitläufigkeit und den Luxus von offenem Wohnraum und erstklassiger Ausstattung: Dielenparkett, hochwertige Sanitärausstattung und Split-Klimaanlagen sorgen für ein stilvolles und komfortables Wohnerlebnis.



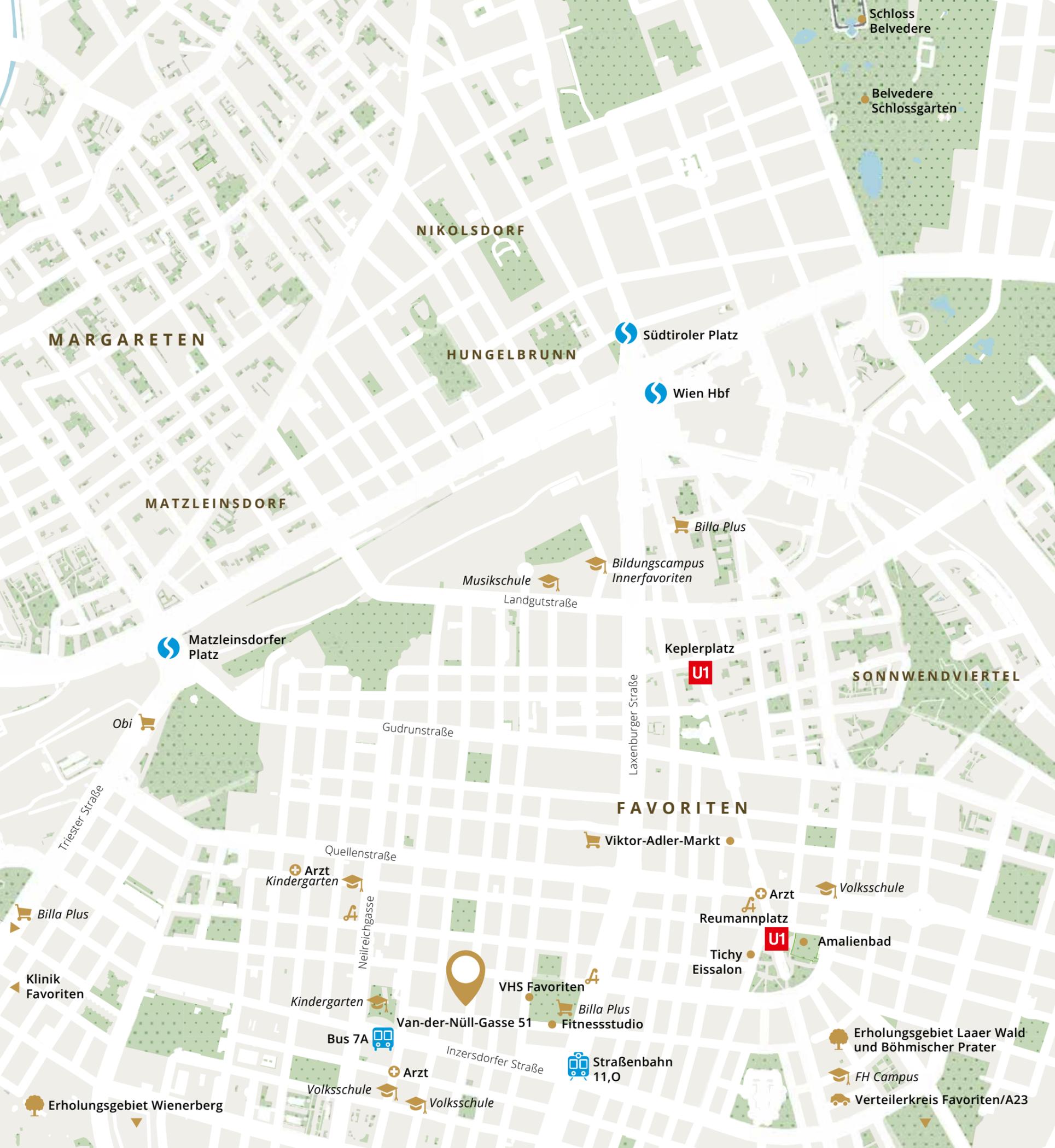
FAVORITEN – URBAN UND VIELFÄLTIG

„THE X“ liegt in einer ruhigen Wohn-
gend im Herzen von Favoriten,
dem aufstrebenden 10. Wiener Bezirk.

Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der nahegelegene Viktor-Adler-Markt und die beliebten Erholungsgebiete wie der Laaer Wald und der Wienerberg laden zu Freizeitaktivitäten und entspannten Spaziergängen ein. Dank der optimalen Anbindung an U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinie sind Sie in wenigen Minuten im Stadtzentrum oder am Wiener Hauptbahnhof.

UMGEBUNGS- HIGHLIGHTS

- Viktor-Adler-Markt
- Klinik Favoriten
- Direkte Anbindung an U-Bahn (U1 Reumannplatz),
Straßenbahn und Busse
- Naherholungsgebiete Laaer Wald und Wienerberg





1

- 1 Täglich frische Ware vom Viktor-Adler-Markt ums Eck.
- 2 Tichy – berühmtester Eissalon Wiens seit 1952
- 3 Amalienbad im Art-déco-Stil
- 4 Kurpark Oberlaa und
- 5 Wienerberg als Naherholungsgebiete



2

VAN-DER-NÜLL-GASSE 51



ALLES WICHTIGE GLEICH NEBENAN

Ob Einkaufen, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung oder Freizeitangebote – in der Umgebung von „THE X“ finden Sie alles, was das Leben angenehm macht. Schulen und Kindergärten, Apotheken, Supermärkte und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Die exzellente Anbindung an das Verkehrsnetz bietet kurze Wege in die Innenstadt und in die umliegenden Erholungsgebiete.



3



4



5

„Eine lebenswerte Umgebung ist nicht nur ein Ort, sondern ein Gefühl von Heimat, das Körper und Seele inspiriert.“

Ludwig Mies van der Rohe

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

VERMARKTUNG DURCH

3SI MAKLER



+43 1 607 58 58 58

makler@3si.at

www.3si.at/the-x

DER PROJEKTPARTNER

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 Mag. Schreiber, A-1010 Wien, Schottenring 16. 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. 20 % USt., 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: © AdobeStock, © Amalien Bad – Schwimmschule Steiner via Wikimedia Commons, Eissalon Tichy – Johannes Maximilian via Wikimedia Commons. Stand: Oktober 2024. Design: Rafaela Bleier. Visualisierungen: Zackplan.

