

LA BELLE VIE

RAFFELSPERGERGASSE 11-13 · 1190 WIEN

SCHÖNER WOHNEN IN DÖBLING


IMMOGROUP

11690 WIEN · RAFFELSPERGASSE 11-13 ·

B
Belle



Inhalt

4 PROJEKT

EINE LIAISON VON ELEGANZ & LEICHTIGKEIT

6 LAGE

DIE ESSENZ DES GUTEN LEBENS

8 UMGEBUNG

EINZIGARTIGE RENDEZVOUS IM FREIEN

12 AUSSTATTUNG

WOHNEN MIT CHIC UND ESPRIT

14 FREIBEREICHE

KULTIVIERTE RAFFINESSE DER BESONDEREN ART

18 WOHNUNGEN

DIE HOHE KUNST DER ASSEMBLAGE

20 PENTHOUSE

LAISSEZ-FAIRE IN GEMÜTLICHER ATMOSPHÄRE





**DAS SAVOIR-VIVRE IN DÖBLINGS
WEINBERGEN ZELEBRIEREN**

EINE LIAISON VON ELEGANZ & LEICHTIGKEIT

Zwei Häuser mit 19 Eigentumswohnungen laden zu exklusivem Wohnen im bezaubernden Döbling ein. La Belle Vie repräsentiert Glück, Freude und Genuss und verkörpert ein unbeschwertes, inspirierendes Lebensgefühl inmitten grüner Weinberge. Die lichtdurchfluteten 2- bis 4-Zimmerwohnungen setzen durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachten Grundrisse neue Maßstäbe in puncto Luxus und Komfort. Auf den großzügigen Freiflächen mit herrlichem Blick auf die malerische Landschaft lässt sich das schöne Leben in all seinen Facetten auskosten.

- 2 Wohnhäuser mit 19 exklusiven Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 44 bis 151 m²
- Attraktive Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Hochwertige Luxusausstattung
- Gehobenes Lebensgefühl im Cottageviertel
- Hauseigene Tiefgarage
- HWB: 39,45 bis 40,87 kWh/m²a





*Alles eine Frage der
guten Lage.*



IN DIE EDLE VIelfALT
VON DÖBLING EINTAUCHEN

DIE ESSENZ DES GUTEN LEBENS

In der Metropole Wien dreht sich alles um die perfekte Lage. Nahe der Krottenbachstraße, zwischen den lieblichen Heurigendörfern Salmansdorf und Neustift am Walde, herrschen die besten Bedingungen, um das gesamte Potential des begehrten 19. Bezirks auszuschöpfen. In der Nähe findet sich eine gute Auswahl an Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. Auch ein Kindergarten und eine Volksschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Türkenschanzpark sind mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar. Die Buslinie 35A bringt Sie in ca. 20 Minuten zum Bahnhof Spittelau, wo etliche U-Bahn- und S-Bahn-Linien verkehren. Von der Pötzleinsdorfer Straße gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 41 oder mit der Buslinie 40A in nur 20 Minuten direkt zum Schottentor mitten im Stadtzentrum.



LAGE

- Nahe der Krottenbachstraße mit Nahversorgern, Restaurants und Cafés
- Umgeben von zahlreichen Top-Heurigen
- 5 Minuten mit dem Auto zum Pötzleinsdorfer Schlosspark und zum Türkenschanzpark
- 11 Minuten zu Fuß zum Cottage Tennisclub Pötzleinsdorf
- 20 Minuten mit dem 35A nach Spittelau
- 20 Minuten mit der Linie 41 oder 41A zum Schottentor





**AKTIVE LEBENDIGKEIT
IM GRÜNEN SPÜREN**

EINZIGARTIGE RENDEZVOUS IM FREIEN

Döblings Umgebung eignet sich perfekt dafür, Körper und Geist das ganze Jahr über fit und gesund zu halten. Die nur wenige Fahrminuten entfernte Sportanlage Marswiese am Rande des Wienerwalds bietet zahlreiche Möglichkeiten, Indoor- und Outdoor-Sport auszuüben. Der nahegelegene Cottage Tennisclub verfügt über eine der besten Anlagen Wiens – umgeben von jahrhundertealten Bäumen. Genussreiches finden Bewegungsbegeisterte in den schönen Winzerorten mit ihrer ausgezeichneten Heurigenkultur. Das Weingut Fuhrgassl-Huber in Neustift am Walde lockt mit prämierten Hausweinen und einem rustikalen Ambiente. Im modernen Klee am Hanslteich können Sie herausragende österreichische Küche mitten in der Natur, direkt am Wasser genießen.







*Das Beste im Leben
ist die Freude an
allem Schönen.*



EINE KOMPOSITION ERLESENER
ELEMENTE GENIESSEN

WOHNEN MIT CHIC & ESPRIT





*Eine Hommage an
Ästhetik und Funktion.*



Qualitätsvolle und charakterstarke Materialien wie Holz, Glas und Naturstein schaffen ein behagliches Ambiente in jedem Wohnraum. Diese stilvolle Designsprache setzt sich auch in den Bädern fort. Feinste Keramik und hochwertige Sanitärprodukte von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe sorgen für den entsprechenden Wellnessfaktor. Optimale Raumtemperaturen zu jeder Jahreszeit garantieren Fußbodenheizungen und Klimaanlage.

Perfektioniert wird Ihr neues Zuhause durch ein Smart-Home-System und eine Video-Gegensprechanlage. Die intelligente Steuerung von Beleuchtung, Beschattung und Raumtemperatur verspricht dabei maximalen Komfort und hilft Energie zu sparen.

- Eichenparkettböden
- Holz-Alu-Fenster
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores
- Markensanitärprodukte
- Smart-Home-System
- Video-Gegensprechanlage
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren RC3



14





WOHLFÜHLEN & ENTSPANNEN
À LA MAISON

KULTIVIERTE RAFFINESSE DER BESONDEREN ART

Die offene Architektur der Wohnungen korrespondiert geschmackvoll mit der genussreichen Umgebung. Großzügige Glasfronten und fließende Übergänge von der Wohnebene auf die attraktiven Balkone, Terrassen und Eigengärten vermitteln ein von Harmonie geprägtes Wohngefühl.

Bei den Freibereichen gelangen pflegeleichte Betonsteinplatten zum Einsatz, die mit einer hohen Widerstandsfähigkeit punkten. Glasgeländer unterstreichen die zeitlos schöne Eleganz und kreieren in Verbindung mit der Umgebung eine einzigartige Atmosphäre zum Verweilen und Wohlfühlen.





*Was ist des Lebens höchste Lust?
Die Liebe und der Wein.*

JOACHIM PERINET (1763-1816)
ÖSTERREICHISCHER SCHAUSPIELER
UND SCHRIFTSTELLER







IN EINEM HARMONISCH
ABGESTIMMTEN AMBIENTE LEBEN

DIE HOHE KUNST DER ASSEMBLAGE

Beide Wohnhäuser verfügen über vier Etagen mit je zwei bis vier Wohneinheiten. In der obersten Etage befinden sich die Dachgeschoßwohnungen. Die intelligenten und offenen Raumkonzepte bilden die perfekte Grundlage, um Ihren persönlichen Wohnraum zu verwirklichen. Viel Licht, Transparenz und Grün – Sinnbilder für moderne Lebensräume – eröffnen Möglichkeiten für ein neues Lebensgefühl auf allen Ebenen.

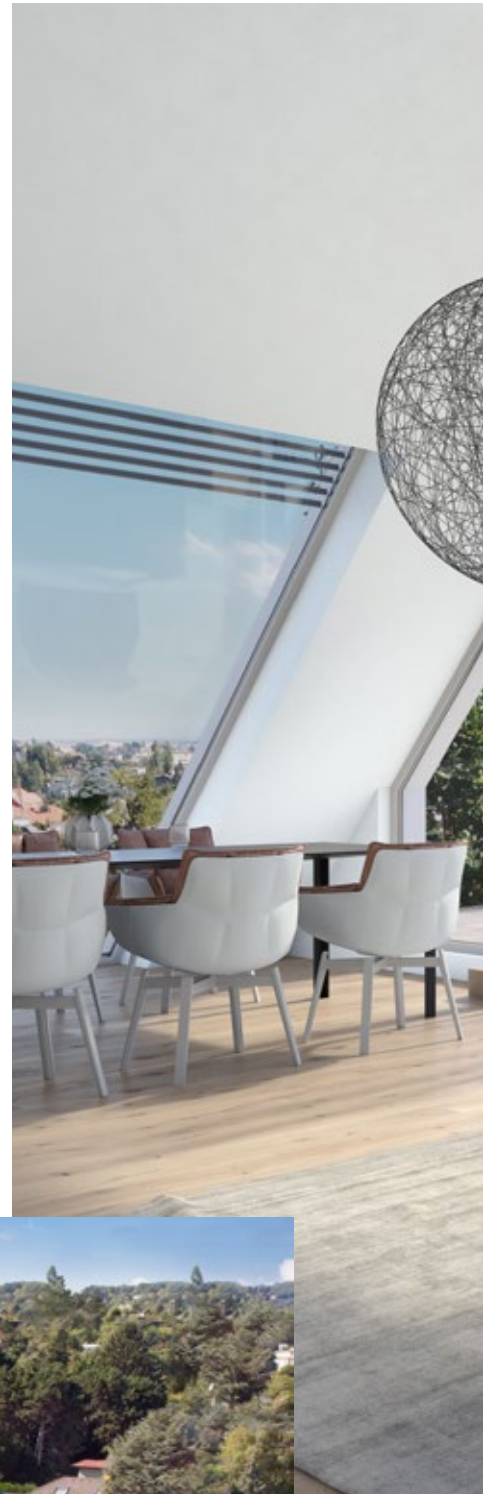
Entdecken Sie Ihren persönlichen Rückzugsort auf den Balkonen, Terrassen und in den wunderschön angelegten Eigengärten. Hier können Sie die Unbeschwertheit und Freiheit des Lebens unter freiem Himmel genießen.

GEHOBENES LEBENSGEFÜHL
IM PENTHOUSE AUSKOSTEN

LAISSEZ-FAIRE IN GEMÜTLICHER ATMOSPHERE

Das exklusive Penthouse in der obersten Etage präsentiert sich als gelungene Hymne an die Schönheit des Lebens. In der großzügigen Dachgeschoßwohnung können Sie sich an stilvoller Wohnkultur auf höchstem Niveau erfreuen. Drei Dachterrassen mit Größen von ca. 7 bis 28 m² bieten eine reizvolle Aussicht über die Dächer Wiens.

Der weitläufige Wohnsalon verspricht Luxus für wahre Genießer und begeistert mit einer großzügigen Küche, die alle Stücke spielt. Die Fusion aus Schlaf- und Badezimmer lädt zum Entspannen in einzigartiger Privatsphäre ein. Durch großzügige Verglasungen wird eine offene, luftige Atmosphäre geschaffen, die jeden Tag aufs Neue inspiriert.





- Wohnfläche von ca. 151 m²
- Großzügiger Wohnsalon mit Küche
- 2 Schlafzimmer mit Bad en suite
- Dachterrasse mit Whirlpoolanschluss
- Einzigartiges Wien-Panorama

VERKAUF DURCH



0800 700 182
kontakt@labellevie.at
labellevie.at

EIN PROJEKT DER



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. Der Erhalt und die liebevolle, sorgsame Sanierung Wiener Zinshäuser aus der Gründerzeit liegen der 3SI ImmoGroup am Herzen. 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. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den öffentlichen Notar Mag. Georg Schreiber, MBA, Schottenring 16, Börsegebäude/EG, 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. USt. sowie 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. 3, 6, 22: Schmetterling – istock/Liliboas; S.6: Panorama – Peter Ettel, Pärchen – istock/jacoblund;

S. 8-9: Klee am Hansleisch – Lisa Hetzmanseder, Pärchen – istock/jacoblund; Stand: Februar 2020.

Design: JAMJAM. Visualisierungen: JAMJAM/PicMyPlace.



LABELLEVIE.AT

EIN PROJEKT DER



VERMARKTUNG DURCH

