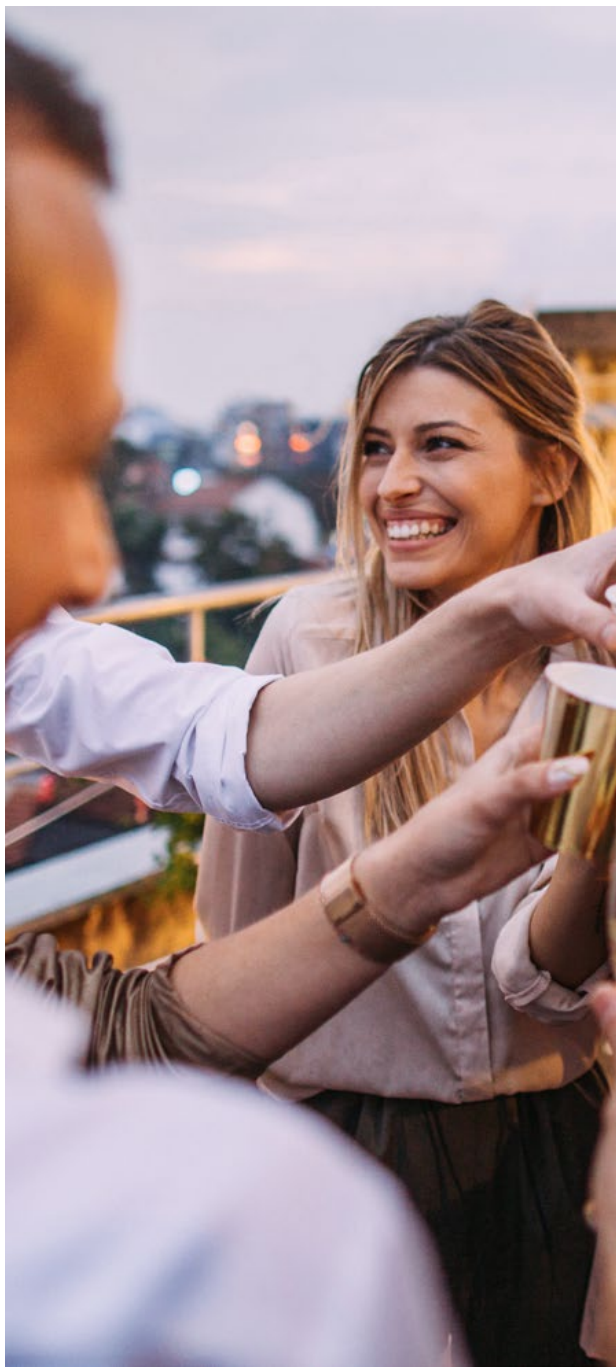
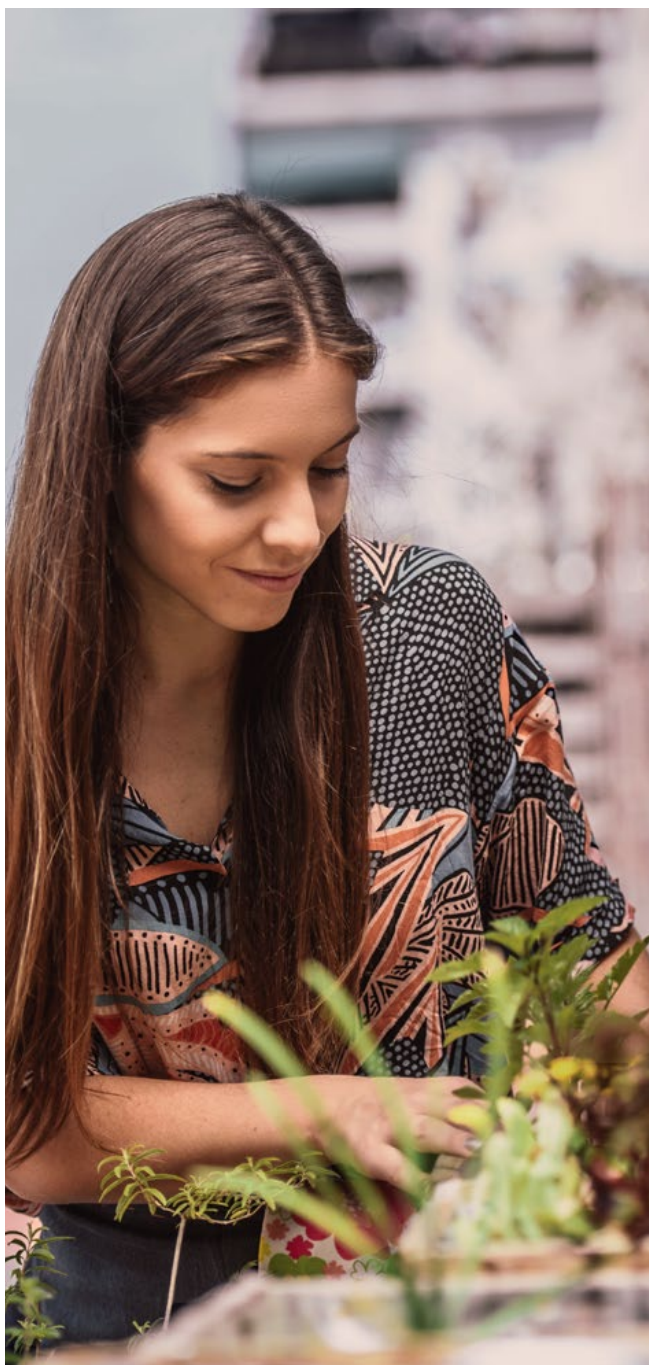


PETZVALGASSE 4 · 1040 WIEN

# THE CORE





## Facts im Fokus

22

exklusive  
Eigentumswohnungen

3

luxuriöse  
Penthouses

◆  
Hochwertige  
Ausstattung  
◆

45 bis  
141 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

2 bis 4

Zimmer

◆  
Stilaltbau  
mit moderner  
Technik  
◆

◆  
Hofseitige  
Balkone und  
Terrassen  
◆



# Wohnen am Puls der Stadt, Leben im Kern der Metropole

Im historischen Wieden, nahe dem Stadtzentrum, entsteht ein Ort mit besonders hoher Lebensqualität für Großstädter, die Urbanität und Individualität schätzen. Direkt beim pulsierenden Hauptbahnhof wird ein architektonisches Erbe aus der Gründerzeit aufwendig saniert und viel Raum für neue Lebenswelten geschaffen. THE CORE ermöglicht Wohnkultur mit dem gewissen Etwas und macht die wichtigsten Trends der Zukunft erlebbar: flexible Architektur, Vernetzung, Mobilität und Komfort. Dank der zentralen Lage und der perfekten Anbindung in die ganze Welt, macht THE CORE seine Bewohner unabhängig, flexibel und mobil – und lässt Grenzen verschwinden.





◆  
Freiheit heißt  
zu wissen, dass der Zug  
nach Venedig ebenso  
nah ist wie der Italiener  
um's Eck.  
◆

## Mitten in Wien, mitten in Europa

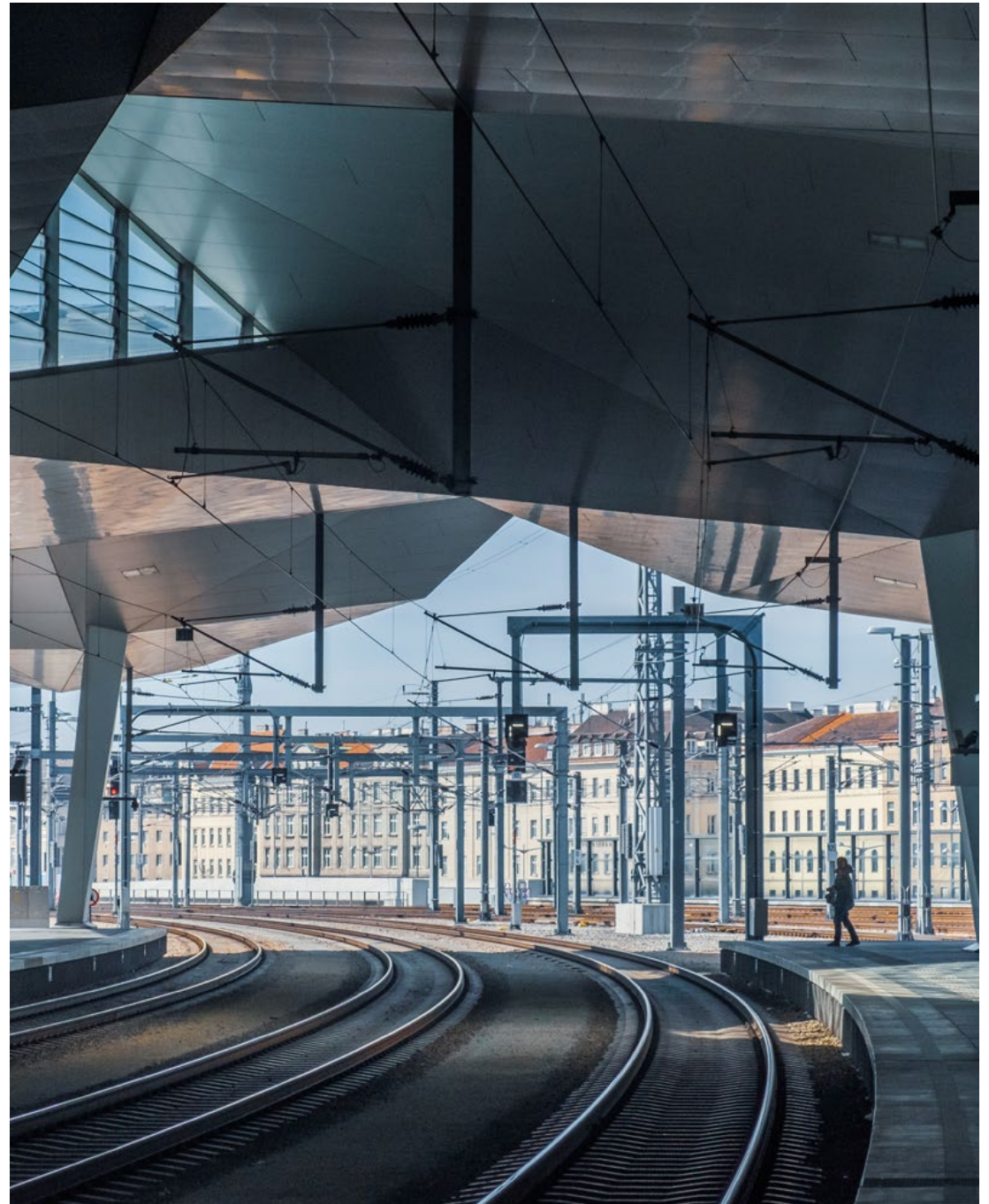
Die einzigartige Nähe zum Hauptbahnhof öffnet Türen zu neuen Welten: Direkt bei der wichtigsten nationalen und internationalen Verkehrsdrehscheibe Österreichs können Sie unbegrenzte Mobilität auskosten – 365 Tage im Jahr. Tauchen Sie ein in die einzigartige Wiener Metropole und genießen Sie ein Leben am Puls der Stadt. Oder entdecken Sie die aufregendsten Städte und Orte der Welt. Sämtliche öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn, S-Bahn und Bus sind rund um THE CORE in wenigen Minuten zu finden. Auch Knotenpunkte wie den Flughafen Wien-Schwechat erreicht man schnell und unkompliziert.



## 360° Urbanität genießen

Dank der Nähe zu einer der wichtigsten Verkehrsdrehscheibe Europas, können Sie Zug um Zug neue Orte erkunden. Die Bahnhof City selbst beeindruckt zudem mit einem großen Gastronomie- und Shoppingangebot.

Entdecken Sie unzählige Geschäfte unter einem Dach, verbringen Sie entspannte Stunden in Top-Restaurants und angesagten Bars oder tanken Sie Frischluft in den grünen Parkanlagen vor der Haustüre.







# Wegzeiten in die Stadt und die Ferne

## Erholung im Grünen

Distanzen zu Fuß:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Doktor-Karl-Landsteiner-Park | 1 Minute   |
| Alois-Drasche-Park           | 4 Minuten  |
| Belvederegarten              | 12 Minuten |
| Schweizer Garten             | 13 Minuten |

## Highlights in und um Wien

Distanzen mit den Öffis:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Stephansplatz         | 5 Minuten  |
| Oberlaa – Therme Wien | 10 Minuten |
| Donauinsel            | 11 Minuten |
| Flughafen             | 15 Minuten |

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Distanzen zu Fuß:

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Südtiroler Platz – Hbf. S + U | 2 Minuten |
| Linien 1, 18, O, D, 13A, 69A  | 4 Minuten |
| Busbahnhof                    | 4 Minuten |
| Hauptbahnhof                  | 5 Minuten |

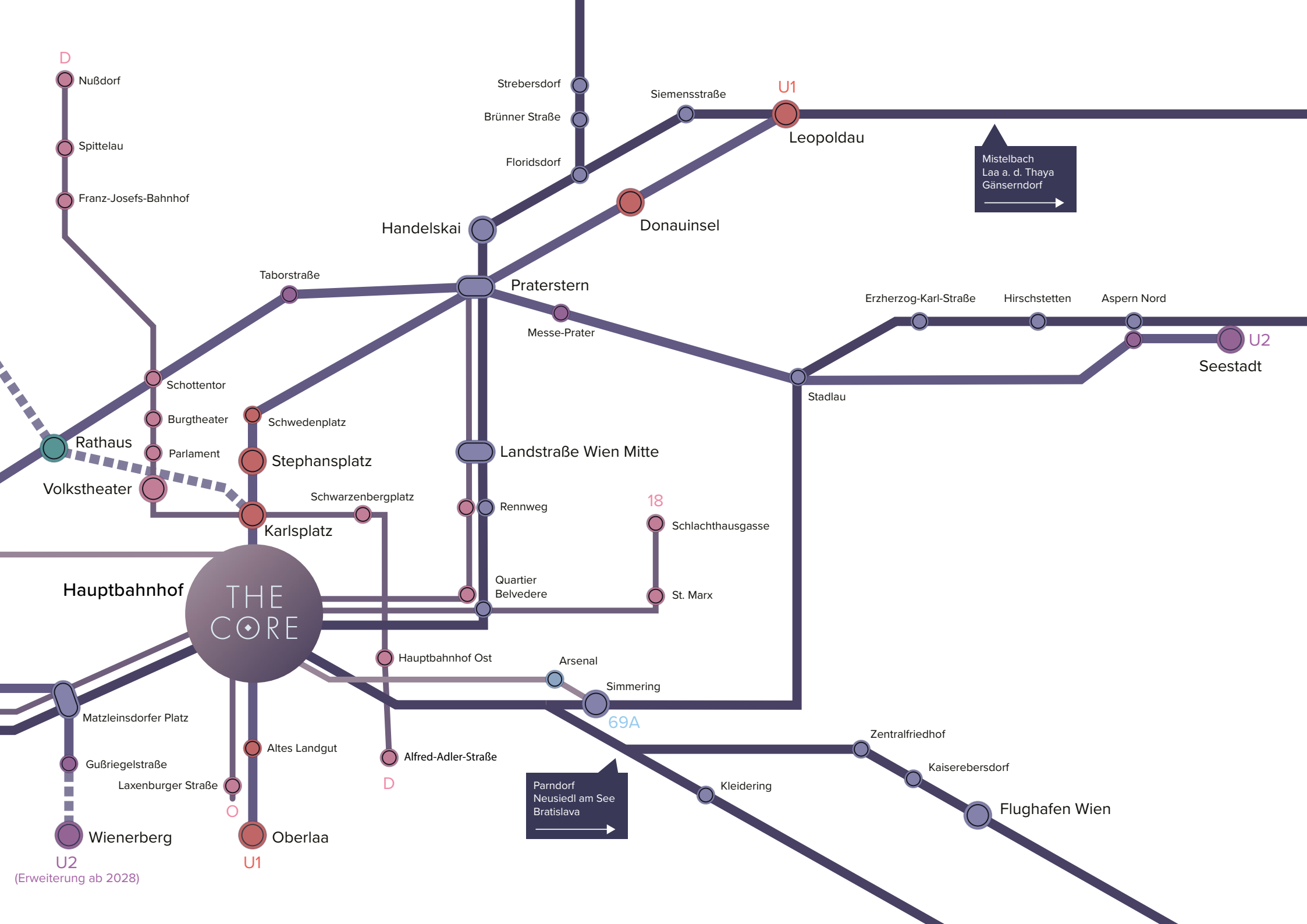
## Österreich und Europa entdecken

Distanzen mit dem Zug:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Neusiedl am See | 40 Minuten           |
| München         | 4 Stunden 3 Minuten  |
| Innsbruck       | 4 Stunden 14 Minuten |
| Venedig         | 7 Stunden 49 Minuten |

10









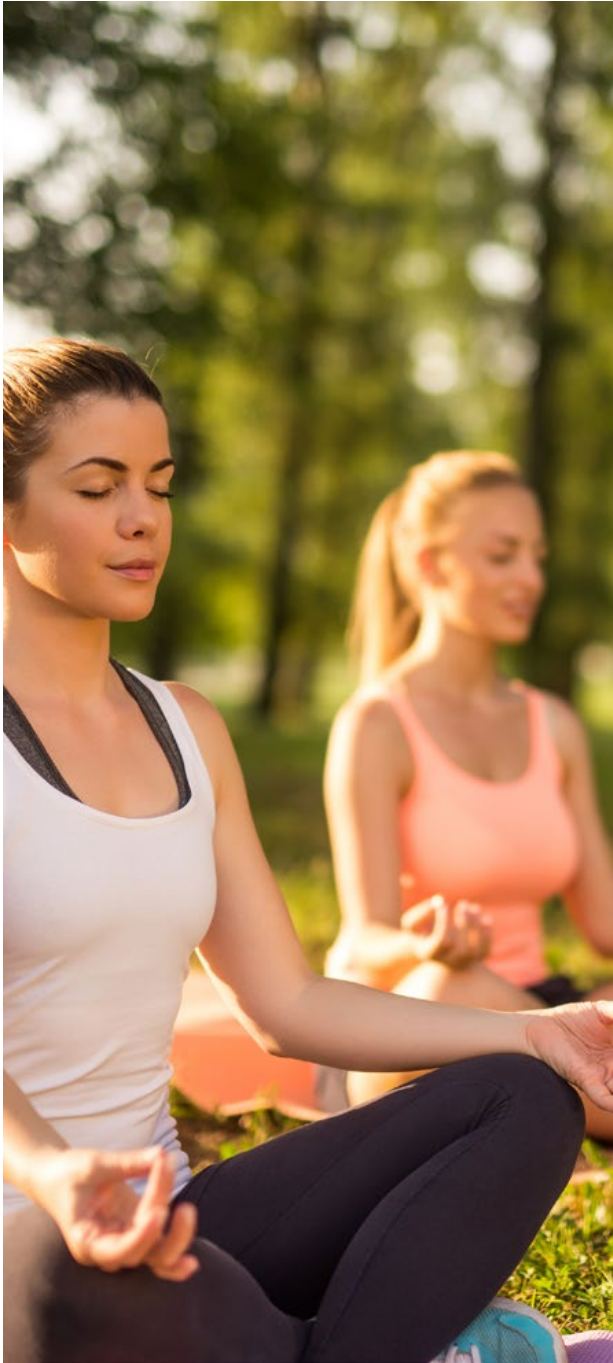
## Nah, näher, zuhaus

Waren für den täglichen Bedarf und besondere Delikatessen finden Sie auf der Wiedner Favoritenstraße – hier treffen traditionelle Geschäfte auf nachhaltige Bio-Läden. Ausgesuchte Boutiquen, Concept Stores und zahlreiche charmante Cafés sowie Lokale säumen die Wiedner Hauptstraße – die lebendigste Einkaufsstraße des Bezirks ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ob Burger, Pizza, Sushi oder Thai, der Food-Court in der Bahnhof City entführt Sie auf eine kulinarische Weltreise. Wählen Sie aus einer Vielfalt an internationalen Restaurants und genießen Sie die Freiheit, Gerichte unterschiedlichster Küchen an einem Ort zu verkosten – von frühmorgens bis spätabends.

## Umgeben von Grün

Mit seiner gepflegten Wiese und dem dichten Bestand an hochgewachsenen Bäumen ist der Doktor-Karl-Landsteiner-Park am Ende der Petzvalgasse eine Oase der Ruhe. Auch der idyllische Alois-Drasche-Park befindet sich nur wenige Gehminuten von THE CORE entfernt. Nach einem kurzen Fußweg erreichen Sie die barocke Gartenanlage des Schloss Belvedere sowie den angrenzenden Botanischen Garten. Gemeinsam mit dem Schweizer Garten und dem Palais Schwarzenberg bilden diese Parkanlagen die größte innerstädtische Grünfläche Wiens.







HWB RG: 44,2 kWh/m<sup>2</sup>a





◆  
There are three  
responses to a piece of  
design – yes, no, and  
WOW! Wow is  
the one to aim for.

MILTON GLASER

◆





◆  
Mann muss die Zukunft  
abwarten, aber die  
Gegenwart genießen.

WILHELM VON HUMBOLDT

◆

## Neues urbanes Wohnen

22 exklusive Eigentumswohnungen in den Regelgeschoßen zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und hoftseitige Freiflächen bei nahezu jeder Einheit aus. Ruhe und Entschleunigung vom urbanen Leben versprechen die in den geschützten Innenhof orientierten Eigengärten mit Terrassenbereich bei Top 1, 5 und 6. Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine offene Wohnküche, die Platz für eine freistehende Kochinsel bietet und das gemeinsame Kochen zum Vergnügen macht. Funktionale Elemente wie Hauswirtschaftsräume und Gäste-WCs schenken dem modernen Lebensraum Großzügigkeit.

## Leben mit Weitblick

Zentrum der drei Dachgeschoßwohnungen ist eine offene, helle Wohnküche, in der gelebt, gekocht, gegessen und gefeiert werden kann. Dahinter liegt der Schlafbereich mit jeweils zwei oder drei Räumen sowie einem Bad en suite. Das Penthouse, Top 27, beeindruckt mit einer Wohnfläche von über 141 m<sup>2</sup> sowie einem großen Master-Bedroom mit separater Ankleide und eigener Terrasse. Das private Bad en suite lädt als Wellness-Refugium mit einer geräumigen Walk-in-Dusche und einer freistehenden Badewanne zu entspannten Momenten ein. Alle Dachgeschoßwohnungen sind über eine Innentreppe mit den weitläufigen Dachterrassen verbunden, von der Sie einen fantastischen Ausblick über die City genießen können.







## Wegweisendes Gesamtkonzept

THE CORE kombiniert den Charme des stillvollen Gründerzeitaltbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen, urbanen Lebens und bietet Wohnungsgrößen für jeden Geschmack. Historische Elemente wie hochwertiges Eichenparkett treffen auf attraktive Raumhöhen und zauberhafte Stilaltbautüren im Regeschoß. Auch die Bäder setzen elegante Statements: Design-Armaturen, großzügige Bäder mit Dusche und Badewanne und ein in die Decke integriertes Musiksystem machen das luxuriös ausgestattete Bad zur Wellness-oase. Perfektioniert wird die zeitgemäße Ausstattung mit einem Aufzug, der die Regel- und Dachgeschoße komfortabel erschließt.

Auch für Anleger ist THE CORE interessant, da bei einigen Wohnungen der angemessene Mietzins in der weiteren Vermietung gilt.



Hochwertige Parkettböden in Eiche

---

Exklusive Markenqualität in Bad & WC

---

Großzügige Freiflächen in  
den ruhigen Innenhof

---

Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz  
im Dachgeschoß

---

Vollklimatisierung & Smart-Home-System  
im Dachgeschoß





HWB DG: 39 kWh/m<sup>2</sup>a





## Die Geschichte im Blickpunkt

Die Petzvalgasse erhielt ihren Namen 1904 von dem Mathematiker und Physiker Dr. Josef Maximilian Petzval (1807–1891). Er galt als Pionier im Bereich der theoretischen und praktischen Optik sowie der Fotografie. Petzval entwickelte 1841 das erste lichtstarke, für Portraitaufnahmen geeignete Objektiv. Durch seine Erfindung machte er die Fotografie für breitere Kreise praktisch einsetzbar.

## ÜBER DEN PROJEKTENTWICKLER

Die 3SI ImmoGroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über zwei 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. Der Charme eines Gründerzeithauses ist unbeschreiblich. Und deshalb ist die Erhaltung dieser historischen Häuser eine Herzensangelegenheit für das Familienunternehmen. Die im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert errichteten Bauten betrachtet die 3SI ImmoGroup besonders wegen ihrer äußerlichen Gestaltung, dem Charme im Inneren und ihrer Bausubstanz als einzigartig und deshalb erhaltenswert.

## KONTAKT

+43 800 700 181  
kontakt@the-core-vienna.at  
the-core-vienna.at

## VERMARKTUNG DURCH



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 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. 20 % USt., 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 und 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: iStock/AleksandarNaki; S. 3: iStock/AzmanL; S. 4: Links und rechts – pixabay, Mitte – Shutterstock/Kaspars Grinvalds; S. 6: AdobeStock/zhu difeng; S. 7: Links – Shutterstock/Nejron Photo, rechts – Shutterstock/Yevhenii Chulovskiy; S. 8: Shutterstock/Winds; S. 9: Links – Shutterstock/G-Stock Studio, rechts – iStock/BraunS; S. 12: Links – Shutterstock/stockyimages, Mitte – iStock/MEDITERRANEAN, rechts – Shutterstock/Octa corp; S. 13: Envato Elements; S. 14: Shutterstock/PICADORPICTURES; S. 15: Links – iStock/bernardbodo, rechts – iStock/sedmak; S. 18: iStock/gradyreese; S. 20: iStock/RossHelen; S. 23: Links – iStock/PixelsEffect. Stand: Mai 2022. Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at



[THE-CORE-VIENNA.AT](https://www.the-core-vienna.at)