



# WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN

## EXPOSÉ

[www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)



WOHNEN  
AM KAISERGARTEN

## GROSSZÜGIGE AUSSENBEREICHE



Das Gebäudeensemble offeriert ästhetischen Wohnkomfort zu fairen Preisen. Aktuell stehen noch drei Eigentumswohnungen zur Auswahl, die hohe Ansprüche hinsichtlich Raumplanung, Komfort, Design und Materialwahl erfüllen.

## ARCHITEKTUR & ÄSTHETIK

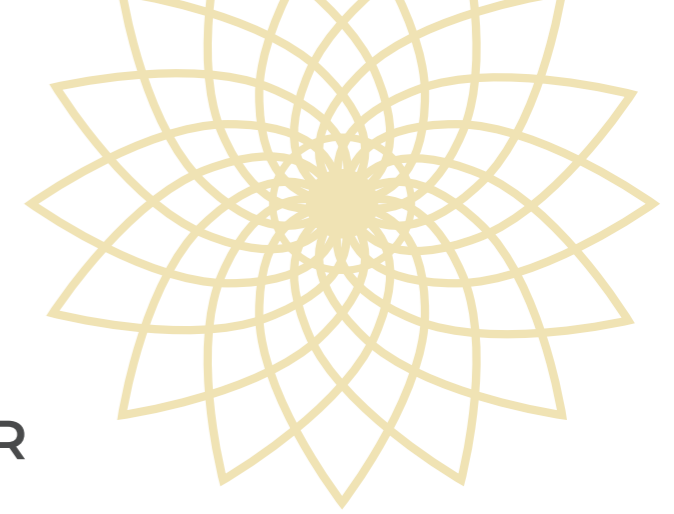
Wie aus einem Guss geformt erheben sich die zeitgemäß interpretierten Gauen aus dem geneigten Dach empor, dessen goldschimmernde Verkleidung nahtlos in die Fassade überläuft und in den flexiblen Außenbeschattungen einen gelungenen wie segensreichen Abschluss findet. Je nach Sonnenstand erfreut das strahlende Dach die Betrachter:innen mit faszinierend changierenden Farben und veranstaltet bei Abendrot ein visuelles Spektakel.



Die stimmigen Proportionen, die verwendeten Materialien sowie die stringent exerzierte Designlinie bieten den zukünftigen Eigentümer:innen ein unverwechselbares Erscheinungsbild und Wohnambiente.

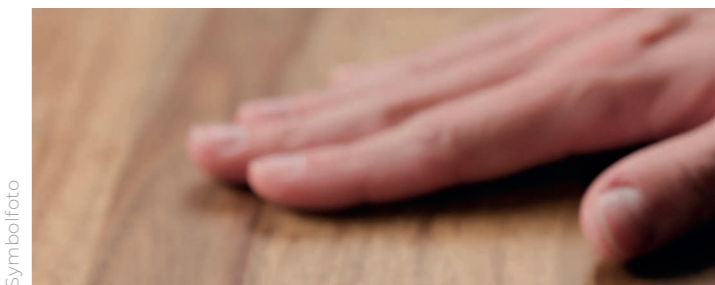
### DURCHDACHTE WOHNKONZEPTE

Zeitgemäße Architektur bedeutet heute neben einer anspruchsvollen Ästhetik, die zur Verfügung stehenden Wohn- und Freiflächen wie Balkone, Loggien und Terrassen für die Bewohner:innen bestmöglich nutzbar zu machen.



### AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

In den Wohnräumen erwartet Sie ein hochwertiger Eichenparkettboden, in den Sanitärbereichen finden Sie erlesenes Feinsteinzeug sowie die Vorzüge einer bodenbündigen Duschanlage mit rahmenlosen Klarglas-Duschtrennwänden und in der ganzen Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für eine stets angenehme Temperierung. Zusätzlichen Komfort bieten neben der Tiefgarage (optional) ein Kinderwagen- und Fahrradraum sowie zwei in der Wohnanlage integrierte Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche.



Symbolfoto

### Die Ausstattung im Überblick:

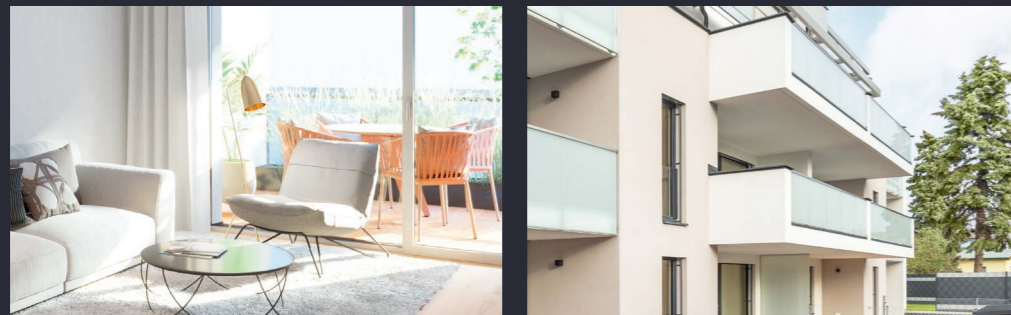
- Echtholz-Eichenparkett
- Feinsteinzeug in Bad und WC
- Bodenbündige Duschanlage
- Fußbodenheizung
- Großflächige Verglasungen
- 1 Einlagerungsraum pro Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Optional: Tiefgaragen-Parkplatz
- Optional: Wallbox von Wienenergie
- Optional: Vorinstallierte Küche



WOHNEN  
AM KAISERGARTEN

## WOHNUNGEN MIT LOGGIA / BALKON ODER TERRASSE

Um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen so weit wie möglich gerecht werden zu können, wurden im 1. und 2. Obergeschoß hochwertig ausgestattete 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu 18 m<sup>2</sup> großen Außenflächen geplant. Jede Wohnung zeichnet sich durch ein komfortables und nicht zuletzt praktikables Raumkonzept aus. Über die Liftanlage sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann optional erworben werden.



Visualisierung

Zimmer	Wohnfläche	Loggia	Terrasse	Balkon
2 bis 4	60 m <sup>2</sup> bis 114 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup> bis 11 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> bis 16 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup> bis 9 m <sup>2</sup>

Die aktuellen Verfügbarkeiten und Preise finden Sie auf [www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)



NOCH 2 WOHNUNGEN  
VERFÜGBAR



## LUFTIGE FREUDE

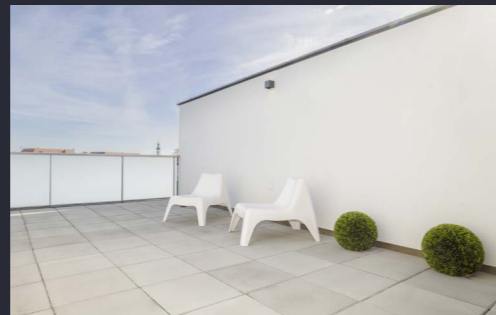
Ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse ist nicht nur der komfortabelste und praktischste Lebensraum im Freien, sondern er ist wie ein kleines Universum großer Möglichkeiten und ein Quell nicht versiegender Wohnfreude. Schon die ersten Strahlen der Frühlingssonne laden zum Verweilen und Genießen im Freien ein. Die offen und freizügig gestalteten Wohnbereiche führen gemütliches Wohnen sowie Kochen und Essen auf hohem Niveau zusammen. Dank der architektonisch anspruchsvollen Planung und großflächigen Verglasungen werden alle Räume Sommer wie Winter mit ausreichend Tageslicht versorgt.



WOHNEN  
AM KAISERGARTEN

## PENTHOUSE-WOHNUNGEN MIT TERRASSEN

Die solide Ausstattung, die gelungene Raumaufteilung und die beeindruckend großzügig dimensionierten Terrassen sorgen für ein hohes Maß an Wohnkomfort, viel Platz und Freiheit. Zur Auswahl stehen 3- und 4-Zimmer-Penthouse-Wohnungen mit 77 m<sup>2</sup> bis 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu 74 m<sup>2</sup> Terrassenflächen. Alle Penthouse-Wohnungen sind komfortabel und barrierefrei durch die Liftanlage erreichbar. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann optional erworben werden.



Zimmer	Wohnfläche	Terrasse
3 bis 4	77 m <sup>2</sup> bis 122 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup> bis 74 m <sup>2</sup>

Die aktuellen Verfügbarkeiten und Preise finden Sie auf [www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)



NOCH 1 WOHNUNG  
VERFÜGBAR



Digital Homestaging © real agency

## FREIZÜGIG WOHNEN

Die Penthouse-Wohnungen repräsentieren die exklusivste Kategorie in der Kaisergarten-Wohnanlage. Mit viel Fläche und architektonischer Finesse wurde den offen gestalteten Wohnräumen und anschließenden Terrassen eine beeindruckende Weitläufigkeit wie Großzügigkeit verliehen, ohne dabei die Faktoren Gemütlichkeit und Geborgenheit außer Acht zu lassen. Wohnen, Kochen und Essen formieren sich zu einer harmonischen Einheit, die zum entspannten Verweilen ebenso einlädt wie zu fröhlichen Zusammenkünften. Die lichtdurchfluteten Räume werden Sommer wie Winter angenehm zu bewohnen sein.



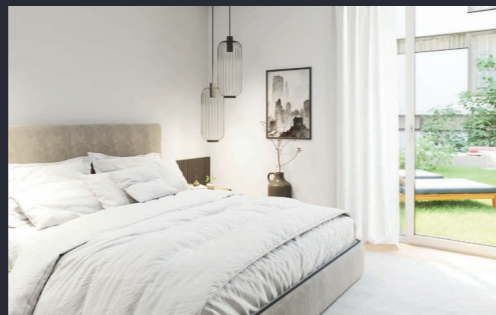
WOHNEN  
AM KAISERGARTEN

## WOHNUNGEN MIT EIGENEM GARTEN

Die Gartenwohnungen im Erdgeschoß laden nicht nur zur floristischen Gestaltung des privaten Refugiums und zum Sonnen ein, sondern sie bieten insbesondere Familien mit Kindern sicheren Freiraum auf der Wiese zur Entfaltung ihrer Bedürfnisse. Zur Auswahl stehen hochwertig ausgestattete 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 56 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu 131 m<sup>2</sup> großen Eigengärten. Jede Gartenwohnung ist durch die Liftanlage barrierefrei von der Tiefgarage aus komfortabel zu erreichen. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann optional erworben werden.



Visualisierung



Symbolfoto

Zimmer	Wohnfläche	Loggia	Terrasse	Eigengarten
2 bis 4	56 m <sup>2</sup> bis 114 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup> bis 20 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup> bis 14 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup> bis 131 m <sup>2</sup>

Die aktuellen Verfügbarkeiten und Preise finden Sie auf [www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)



ALLE WOHNUNGEN  
VERKAUFT



Visualisierung

## PRIVATE WIESE

In der Stadt zu wohnen und doch einen privaten Garten mit grüner Wiese direkt vor der Terrassentür sein Eigen nennen zu können, versinnbildlicht für viele Wohnungssuchende die ideale Symbiose aus Stadt und Land zu leistbaren Preisen. Von jeder Wohnung lädt ein vom Wohnraum aus betretbarer Garten zum Verweilen unter freiem Himmel ein. Viel Aufmerksamkeit wurde dem geräumigen und offen gestalteten Wohnbereich gewidmet, in dem Wohnen, Kochen und Essen auf komfortable Weise zusammengeführt werden. Die großflächigen Verglasungen binden den Garten auch visuell in den Wohnbereich mit ein.



Symbolfoto

## ENTSPANNTE LAGE

Wer dem Trubel der lauten Innenstadtbezirke entkommen möchte, wird am Wiener Stadtrand die ruhige Sellinger-gasse schätzen lernen. Die nähere und weitere Umgebung bietet zudem so ziemlich alles was für ein unbeschwertes Leben und Wohnen erforderlich ist: Ein vielfältiges Freizeitangebot, Kultur, Gastronomie, Sportmöglichkeiten, Shopping, Kindergärten, Volksschulen, ein ausgebautes Radnetz, nahe gelegene Grünareale sowie Ärzt:innen und Apotheken für die medizinische Nahversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, die Station der Straßenbahnlinie 71 ist nur ca. 300 Meter entfernt und in rund 35 Minuten erreicht man den Schwarzenbergplatz im 1. Bezirk.



## WOHNEN AM KAISERGARTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
SELLINGERGASSE 4A  
1110 WIEN



### BERATUNG & VERKAUF:

Ricarda Leiner, MA  
Schwechater Wohnbau GmbH  
Himbergerstraße 1  
A-2320 Schwechat

T +43 664 157 11 11

leiner.ricarda@baumeister.cc

immobilienwelt.cc

wohnenamkaisergarten.at



### KAUFNEBENSPESEN:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei  
direkt durch den Bauträger!

### Grundbucheintragung:

1,1 % des KP

### Grunderwerbsteuer:

3,5 % des KP

### Kaufvertragsabwicklung:

1,5 % des KP zzgl. 20 % Ust.

### VERTRAGSERRICHTUNG:

Notar Dr. Martin Roch  
Franz Schubert-Straße 2a/5  
2320 Schwechat  
www.1anotar.at

### BAUTRÄGER:

Kaiserebersdorf Immobilien -  
Sellinger-gasse GmbH  
Zuckerandlgasse 19 · A-1190 Wien

### ARCHITEKTUR:

ROOM8 / DI JOHANN POSCH  
Leopoldstraße 18/1  
A-3400 Klosterneuburg  
www.room8.at

### BAUMEISTER:

Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.  
Zweigstelle 3134 Nussdorf

**Haftungsausschluss:** Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsvarianten, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information.

**Impressum:** Kaiserebersdorf Immobilien-Sellinger-gasse GmbH · Zuckerandlgasse 19, A-1190 Wien · Firmenbuch FN: 209593a · UID: ATU 52387803 · Visualisierungen Außenansichten: © www.frame9.at · Visualisierungen Wohnungen: © www.thirtyfourimages.com · Stockfotos: stock.adobe.com: ©GCapture · @jackfrog · @contrastwerkstatt · Digital Homestaging: ©real agency · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design





Ein Wohnbauprojekt von:

**GROSSMANN  
IMMOBILIEN  
BAUT WERTE.**

[grossmann-immobilien.at](http://grossmann-immobilien.at)

**HEILIG**  
— IMMOBILIEN

 **IMMOBILIENWELT  
LEINER®**

[www.wohnenamkaisergarten.at](http://www.wohnenamkaisergarten.at)