

# THE HERITAGE

DISSLERGASSE 8 · 1030 WIEN



3SI IMMO GROUP

# TRENDS VERGEHEN, EINE EPOCHE LEBT EWIG



**G**anz in der Nähe des Schwedenplatzes, im dritten Wiener Bezirk, befindet sich das Gründerzeithaus „The Heritage“. 1877 auf einem Gartenareal erbaut, wurde der historische Altbau nun mit Fingerspitzengefühl revitalisiert und modern ausgestattet. Besonderer Fokus lag dabei auf dem Erhalt und der Wiederherstellung der ursprünglichen Bausubstanz im begehrten Gründerzeitstil. Gleichzeitig wurde das Haus auf den neusten Stand der Technik gebracht und auch moderne Elemente wie große Glasflächen flossen in das geschichtliche Ambiente ein. Viele der exklusiven Apartments verfügen zudem über sonnige Balkone oder Terrassen – eine wahre Rarität im Altbau.

Auch die Lage ist ausgezeichnet: Während die Dißlergasse selbst eine ruhige, von Bäumen flankierte Einbahnstraße ist, befindet sich mit dem Schwedenplatz in direkter Nachbarschaft ein lebendiges Eintrittstor in die Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk. Dank hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Radwegenetz erreicht man auch ohne Auto schnell alle Punkte der Stadt.

- **Revitalisierter Stilaltbau**
- **9 exklusive Eigentumswohnungen**
- **4 luxuriöse Dachgeschoßwohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer mit 44 bis 162 m² Wohnfläche**
- **Sonnige Balkone und Terrassen**

„Kein Genuß ist vorübergehend;  
denn der Eindruck, den er  
zurückläßt, ist bleibend.“

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE  
DEUTSCHER DICHTER  
(1749-1832)



# MITTEN IN WIEN

Zentrale Toplage: reich an internationaler Schönheit und regionalem Charme



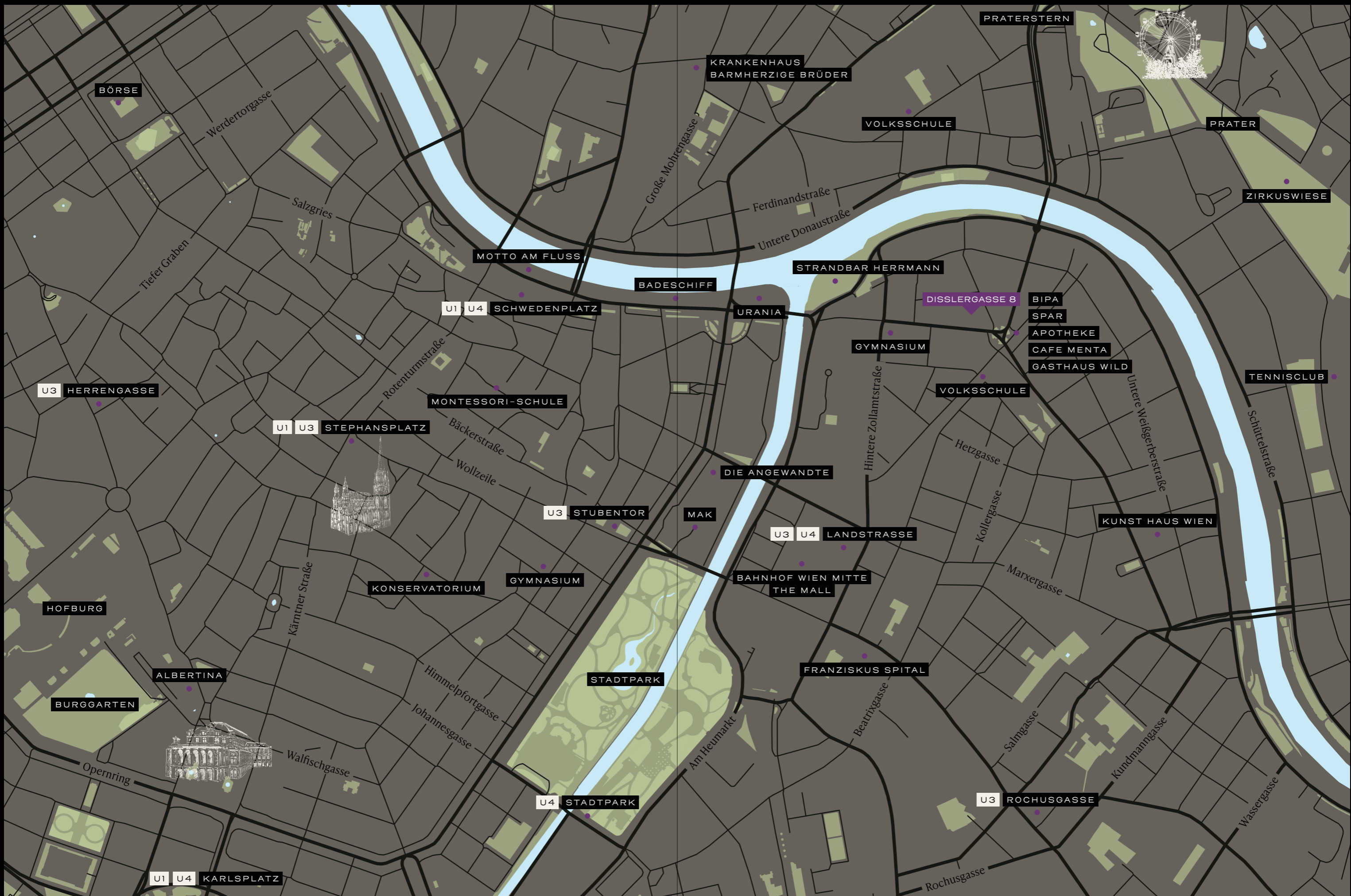
- 1 Kunst Haus Wien
- 2 Meierei im Stadtpark
- 3 Stephansplatz
- 4 Das LOFT im SO/Vienna

Die historische Wiener City mit ihren Sehenswürdigkeiten, kleinen Boutiquen und Designshops bekannter Luxusmarken liegt nur einen Spaziergang entfernt. Überdachte Shopping-Möglichkeiten finden sich im Einkaufszentrum „The Mall“, das auch ein modernes Kinocenter beherbergt.

Auch für kulturell Begeisterte ist „The Heritage“ der ideale Ausgangspunkt. Überall im Viertel ist der Einfluss des Künstlers Friedensreich Hundertwasser zu spüren. Der Maler liebte runde Formen, leuchtende Farben und viel Grün bei den von ihm entworfenen Bauten. So zeichnet sich auch das von ihm entworfene Hundertwasserhaus durch ungleiche Fenster, vergoldete Zwiebeltürme, unebene Böden, bunte Keramiksäulen und begrünte Dachflächen aus. Ein Muss für Kunstliebhaber!

Das Steirereck im Stadtpark zählt zu den besten und luxuriösesten Restaurants Wiens und ist mit zwei Michelin-Sternen ausgezeichnet. In einem futuristischen Pavillon am Wienfluss wird zeitgemäße österreichische Küche auf höchstem Niveau serviert, begleitet von heimischen und internationalen Spitzenweinen.

Ein einzigartiger Panoramablick über die Dächer der Innenstadt eröffnet sich im 18. Stockwerk des 5-Sterne-Hotels „SO/ Vienna“ am gegenüberliegenden Ufer des Donaukanals. Die bunte und hell erleuchtete Decke des dortigen Rooftop-Restaurants samt Bar wurde von der Schweizer Videokünstlerin Pipilotti Rist gestaltet. Besonders schön: ein Cocktail bei Sonnenuntergang, wenn sich der Himmel langsam rot verfärbt, bis sich die bunte Decke im Nachthimmel spiegelt und über den Dächern von Wien zu schweben scheint.



# LEBEN IN DER SOMMER- FRISCHE

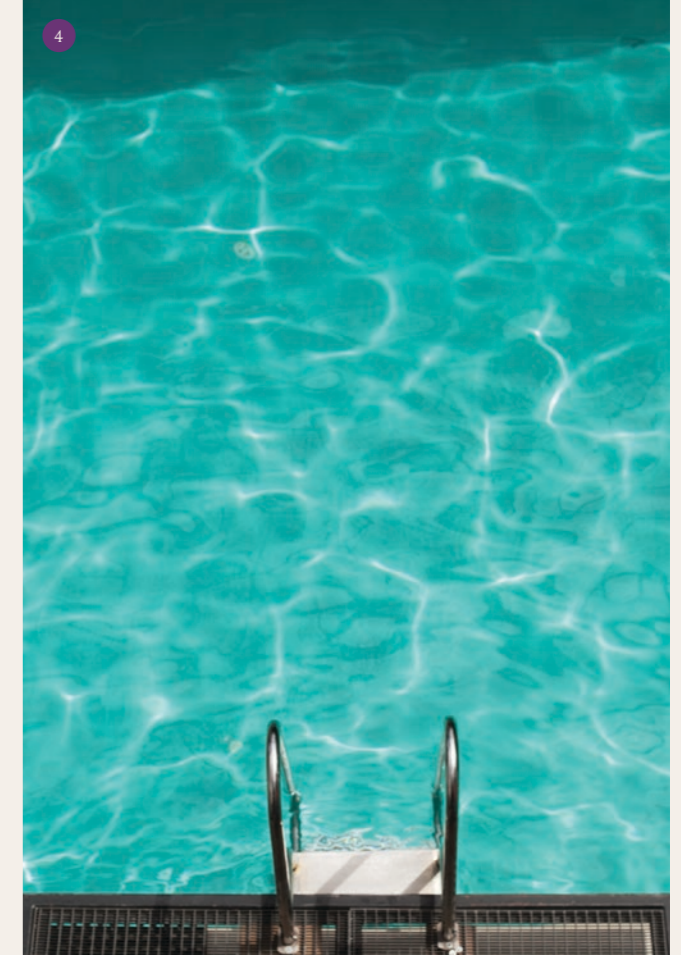
In Wien ist die Donau stets gegenwärtig: Erholung, Sport und Genuss am Wasser



- 1 Tel Aviv Beach
- 2 Strandbar Herrmann
- 3 Motto am Fluss
- 4 Badeschiff

Ebenfalls nur wenige Schritte entfernt liegt die urbane Erholungsoase Donaukanal, die zum Verweilen und Entspannen am Wasser einlädt und abends zur belebten Flaniermeile wird. Schon im frühen Mittelalter war der Seitenarm der Donau für „Berufsleute am Wasser“ ein willkommenes Badevergnügen. Das „Wildbaden“ wurde schließlich im Biedermeier so populär, dass eigene Badeschiffe am Donaukanal verankert wurden. Auch heute gibt es noch ein solches Badeschiff, statt im Donaukanal selbst wird aber in einem Pool an Bord geschwommen.

Auch Fahrradfahren lässt es sich wunderbar entlang des Donaukanals. Ein durchgehender Radweg führt vom Nussdorfer Wehr bis zum Wiener Hafen. Heute tummeln sich am Donaukanal nicht nur Sonnenanbeter und Sportbegeisterte, auch zahlreiche Lokale, teils mit gemütlichen Liegestühlen, säumen das Freiluftareal vor der historischen Kulisse der Altstadt. Zu den bekanntesten zählen die „Strandbar Herrmann“, das „Motto am Fluss“ und der „Tel Aviv Beach“.





„Wir Wiener blicken  
vertrauensvoll in unsere  
Vergangenheit.“

KARL FARKAS  
ÖSTERREICHISCHER SCHAUSPIELER,  
HUMORIST UND KABARETTIST  
(1893-1971)

# BELLE ÉPOQUE TRIFFT MODERNE



**I**m Zuge der behutsamen Umgestaltung des geschichtsträchtigen Gebäudes entstanden 9 exklusive Eigentumswohnungen auf vier Etagen. Hofseitig wurden sonnige Balkone und großzügige Terrassen errichtet, die den Wohnraum ins Freie erweitern. Klassische Stilaltbautüren mit dekorativen Vertäfelungen sowie aufwendig verlegtes Fischgrätparkett unterstreichen das begehrte Altbau-Flair. Straßenseitig wurden die historischen Wiener Kastenfenster mit Außen- und Innenflügeln wiederhergestellt, die den Charme der mit dekorativen Stuckelementen verzierten Fassade noch unterstreichen.

Im spannenden Gegensatz zur traditionsreichen Historie des Hauses steht die Ausstattung mit modernster Smart-Home-Technik, mit der sich die Wohnräume mit verschiedensten Lichtarrangements in Szene setzen lassen und das Raumklima nach den individuellen Vorlieben justiert werden kann. Zur zeitgemäßen Ausstattung gehört selbstverständlich auch ein Aufzug, der die drei Stockwerke und zwei Dachgeschoße barrierefrei und komfortabel verbindet.







# WOHN- BEHAGEN AUF KNOPF- DRUCK

**B**eim Betreten der Räume fällt der Blick sofort auf die klassischen Stuckelemente an den Decken, die den typischen Altwiener Charme verleihen. Die hochwertigen Fenster mit 2-fach-Verglasung lassen viel Licht herein, sorgen für ein angenehmes Raumklima und sparen Energie. Die Balkone sind mit einem wetterfesten WPC-Dielenboden in realistischer Holzstruktur beplankt, der unempfindlich gegenüber UV-Strahlung und komplett splitterfrei ist. Dank des Outdoor-Wasseranschlusses kann eine Bewässerungsanlage zum automatischen Gießen der Pflanzen installiert werden. Auch dem Grillvergnügen im Freien steht nichts im Wege, eine Außensteckdose für den Elektrogriller ist vorhanden.

In den Bädern setzt sich die gehobene Ausstattung fort. Formschöne Designerwaschbecken, große Spiegel mit satinierten Leuchtflächen und Handtuchheizkörper sorgen für Wellnessfeeling. Über eine Soundanlage und in der Decke integrierte Lautsprecher ertönen die passenden Wohlfühlklänge. Statt vieler Kerzen taucht die LED-Beleuchtung der Badewanne den Raum in ein romantisches Licht und schafft so eine entspannte Spa-Atmosphäre zu Hause.



- **9 exklusive Eigentumswohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer**
- **44 bis 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Hochwertig revitalisierter und modernisierter Altbau**
- **Sonnige Balkone und Terrassen**
- **HWB Regelgeschoß: 73,2 kWh/m<sup>2</sup>a**

# IM SIEBTEN HIMMEL

- 4 luxuriöse Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 3 Zimmer
- 54 bis 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Klimaanlage und außenliegender Sonnenschutz im Dachgeschoß
- Weitläufige Terrassen und Dachterrassen
- HWB Dachgeschoß: 31,0 kWh/m<sup>2</sup>a

Auf den zwei Dachgeschoßebenen entstanden vier luxuriöse und sonnendurchflutete Dachgeschoßwohnungen. Eichenparkettböden in Dielenoptik des österreichischen Qualitätsherstellers Weitzer betonen die Großzügigkeit der Wohnräume und verleihen eine hochwertige Ästhetik. Über großflächige Schiebetüren gelangt man auf die hofseitig gelegenen Balkone und Terrassen – ein wahres Juwel im Altbau. Die Beschattung mit Außenrolllos und die Ausstattung mit leistungsfähigen Klimaanlage in den Innenräumen sorgen selbst bei hochsommerlichen Temperaturen für ein angenehmes Wohlfühlklima zu Hause.

Besonderes Highlight: Mit dem Aufzug gelangt man direkt in die Penthouse-Wohnung im zweiten Dachgeschoß. Das dort gelegene 57 Quadratmeter große Wohnzimmer mit Küche kommt ganz ohne Dachschrägen aus. Möglich wird dies durch eine beeindruckende raumgroße Gaube, die rundum verglast ist. Riesige Terrassenflächen auf der gleichen Ebene sowie am Dach machen den Wohnraum perfekt.



„Das Geheimnis des Glücks ist  
die Freiheit, das Geheimnis  
der Freiheit ist der Mut.“

PERIKLES  
GRIECHISCHER FELDHERR  
(490-429 VOR CHRISTUS)



# THE HERITAGE

## 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

+43 800 700 185  
kontakt@the-heritage.at  
the-heritage.at

## VERMARKTUNG DURCH

**3SI** MAKLER

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. 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. 06: Kunst Haus Wien - Irina Chayko/istock; Meierei im Stadtpark - volkerpreusser/Alamy Stock Photo; S. 07: © SO Vienna/Abacopress/Didier Delmas; S. 10: Strandbar Herrmann - © Nitsch/Wallner; S. 11: Motto am Fluss - RossHelen/istock; © Badeschiff Wien. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: Mai 2022.

Design & Visualisierungen: JAMJAM - www.jamjam.at



REVITALISIERTER  
STILALTBAU



9 EXKLUSIVE  
EIGENTUMSWOHNUNGEN

4 LUXURIÖSE  
DACHGESCHOSS-  
WOHNUNGEN



2 BIS 4 ZIMMER



44 BIS 162 M<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE



SONNIGE BALKONE  
UND TERRASSEN

TRAUMLAGE IN  
VERKEHRSBERUHIGTER  
ZONE



NAHE SCHWEDENPLATZ  
UND INNENSTADT



REVITALISIERTER  
STILALTBAU



9 EXKLUSIVE  
EIGENTUMSWOHNUNGEN

4 LUXURIÖSE  
DACHGESCHOSS-  
WOHNUNGEN



2 BIS 4 ZIMMER



44 BIS 162 M<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE



SONNIGE BALKONE  
UND TERRASSEN

TRAUMLAGE IN  
VERKEHRSBERUHIGTER  
ZONE



NAHE SCHWEDENPLATZ  
UND INNENSTADT





[the-heritage.at](http://the-heritage.at)