



DER GOLDENE FLAMINGO

LEBENSSTIL IN PERFEKTION



1040 Wien | Karolinengasse 10



STEINER
IMMOBILIEN GRUPPE

www.goldener-flamingo.at



1

RUNDUM-WOHL- GEFÜHL MITTEN IN DER STADT

Der Goldene Flamingo ist für alle, die nach einem stilvollen Zuhause suchen und den eigenen Bedürfnissen Raum geben wollen

Das moderne Wohnprojekt in der Karolinengasse 10 steht für exklusives Wohnen unweit des Wiener Stadtzentrums. Der Goldene Flamingo bietet hochwertige Eigentumswohnungen im 4. Wiener Bezirk nahe des Schlosses Belvedere. Verschiedene Grundrisse und Wohnungsgrößen bieten für jeden Lebensstil einen besonderen Wohnkomfort und lassen keine Wünsche offen.

Die zentrale, aber doch ruhig gelegene Karolinengasse überzeugt durch kurze Wege zu unterschiedlichen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Supermärkten oder Drogerien, der Nähe zum Schwarzenberggarten, zur Parkanlage Schloss Belvedere und zum Wiener Hauptbahnhof. Zudem sind zahlreiche einladende Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar, die Sie mit feiner Kulinarik verwöhnen.

Eckdaten

- 28 moderne Eigentumswohnungen und 4 gewerbliche Einheiten
- 2 - 6 Zimmer
- ca. 40 bis 195 m²
- Attraktive Freibereiche
- Hochwertige Ausstattung
- Hauseigene Tiefgarage
- HWB: 17,2 kWh/m²a

Highlights

- Zentrale Lage im 4. Wiener Bezirk
- Nahe der lebendigen Innenstadt
- Erholung im Belvedere Schlosspark
- Perfekte Anbindung durch die Linien D, 13A
- Nächste U-Bahn-Station: Südtirolerplatz/Hauptbahnhof U1
- Hauptbahnhof Wien mit direkter Verbindung zum Flughafen sowie zum Fernverkehr



Scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Smartphone und genießen Sie das interaktive 3D-Modell des Wohnprojekts.

Verkauf durch:

Tom Krauss
Immobilien

Tom Krauss Immobilien

Edith Krauss

Tel.: +43 1 890 59 20

Mobil: +43 664 515 39 31

E-Mail: edith.krauss@tomkrauss.at



2

1. HOFANSICHT MIT OUTDOOR-POOL
2. TOP 25 - DACHTERRASSE



1



2



3



4

EXKLUSIV WOHNEN NAHE DEM BELVEDERE

Das moderne Wohnprojekt bietet Raum für Ihre ganz persönliche Entfaltung und für ein erfüllendes Leben

Inmitten von Wieden liegt das Projekt Goldener Flamingo, von dem Sie in wenigen Minuten das nahegelegene Schloss Belvedere erreichen können. Erbaut als Sommerresidenz für Prinz Eugen präsentiert das Obere und Untere Belvedere heute verschiedene Kunstausstellungen. Besonders berühmt ist das Gemälde „Der Kuss“ von Gustav Klimt, das zahlreiche Kunstbegeisterte anlockt. Zudem laden die weitläufige Grünanlage sowie der botanische Garten der Universität Wien zum Spazieren und Erholen ein.

In den zahlreichen traditionellen Kaffeehäusern können Kaffeespezialitäten und unterschiedliche Mehlspeisen verköstigt

werden, wobei das gemütliche Wiener Flair den Aufenthalt zu einem besonderen Erlebnis macht. Das Theater Akzent bietet für jeden Geschmack ein passendes Programm. Der vielfältige Spielplan umfasst Kabarett, Theaterstücke, Lesungen, Konzerte, Musicals sowie Tanz- und Kinderaufführungen und fokussiert vor allem auf aktuelle gesellschaftliche Themen. Im Schwarzenberggarten finden im Rahmen des Theaters im Park in den Sommermonaten originelle Veranstaltungen statt. Eine Vielzahl von bekannten Künstlern trat hier schon auf.

Zur Straßenbahnlinie D, die alle bedeutenden Sehenswürdigkeiten am Ring



5

ohne Umsteigen verbindet, gelangen Sie in nur wenigen Gehminuten. Auch die U-Bahn-Linie U1 sowie der Hauptbahnhof Wien befinden sich in nächster Nähe. Die historische Wiener Innenstadt mit ihren prachtvollen Bauten und Sehenswürdigkeiten können Sie nach einem kurzen Spaziergang erreichen.

Zwischen Erleben und Entspannung

- Kunst und Entspannung im Belvedere
- Naturerleben im Botanischen Garten
- Kultur im Theater Akzent und im Theater im Park
- Top-Anbindung durch die Linie D
- Nächste U-Bahn-Station: Südtirolerplatz/ Hauptbahnhof U1
- Wiener Hauptbahnhof mit Anbindung zum Flughafen sowie zum Fernverkehr

1. BLICK VOM OBEREN AUFS UNTERE BELVEDERE
2. WIENER KAFFEEHAUSKULTUR IN UNMITTELBARER NÄHE
3. THEATER AKZENT
4. BOTANISCHER GARTEN DER UNIVERSITÄT WIEN
5. LAGEPLAN

SYMBIOSE ZEITGEMÄSSER GESTALTUNG UND EXKLUSIVER AUSSTATTUNG



Hochwertige Materialien und durchdachte Ästhetik vereinen sich in einem perfekten Zusammenspiel für ein vollkommenes Lebensgefühl

Im Goldenen Flamingo wird Wohlfühlen großgeschrieben: Durchdachte Grundrisse mit offenen Ess- und Wohnbereichen und qualitätsvolle Eichenparkettböden geben den Wohnräumen eine besondere Gemütlichkeit. Die Fußbodenheizung garantiert behagliche Stunden in Ihrem neuen Zuhause. Großzügige Fensterfronten sorgen für helle Räumlichkeiten und erweitern die Sichtachse nach draußen. Im Sommer sorgt die Raumkühlung mittels

Deckentemperierung für ein angenehmes Klima im Wohnbereich. Elektrischer Sonnenschutz ist optional erhältlich. Das Bad mit ausgesuchten Materialien vollendet das durchdachte Raum- und Designkonzept der Wohnungen und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Zusätzlich optimieren eine Video-Gegensprechanlage und Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 die hervorragende technische Ausstattung.



2

3



4



Facts

- Durchdachte Grundrisse
- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung betrieben durch Wärmepumpe
- Raumkühlung mittels Deckentemperierung
- Marken-Sanitäreinrichtung im Bad
- Elektrischer Sonnenschutz (optional)
- Gegensprechanlage mit Video-Option (optional)

5



6



1. HOFANSICHT MIT OUTDOOR-POOL
2. TOP 1 - GROSSZÜGIGES WOHNZIMMER
3. TOP 25 - LICHTDURCHFLUTETES SCHLAFZIMMER
4. TOP 25 - PERFEKT KONZIPIERTE WOHNKÜCHE
5. TOP 22 - FLIESSENDER ÜBERGANG VON WOHN- ZU FREIBEREICH
6. STRASSENFASSADE - WEITLÄUFIGE DACHTERRASSE



„Bei uns stehen Sie und Ihre Wünsche im Mittelpunkt.“

Geschäftsführer Mag. Alexander Steiner

Seit über 60 Jahren mit Leidenschaft dabei

„Getreu unserem Credo ‚Der Kunde steht im Mittelpunkt‘ bauen wir für andere, als würden wir für uns selbst bauen“, erklärt Mag. Alexander Steiner, Geschäftsführer der Steiner Immobilien Gruppe. „Wir richten uns ganz nach Ihren Wünschen. Jede Wohnlösung wird genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten, sofern der Projektstand und die technischen Möglichkeiten dies zulassen.“

Professionell und zuverlässig

Mit Liebe zum Detail kombinieren die Steiner Immobilienprofs dabei langjährige Erfahrung und traditionelle Werte mit innovativen Ideen und modernen, zukunftsweisenden Technologien. Anspruchsvoll und hochwertig, koordiniert und effizient, zielfokussiert und kompetent, lösungsorientiert und flexibel – und dabei stets den Gesamtzusammenhang im Blick.



STEINER
IMMOBILIEN GRUPPE

Bauernmarkt 19/13
1010 Wien

VERKAUF DURCH

Tom Krauss Immobilien
Edith Krauss

Tel.: +43 1 890 59 20

Mobil: +43 664 515 39 31

E-Mail: edith.krauss@tomkrauss.at



www.goldener-flamingo.at

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. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 04: Envato/lakobchuk; S. 05: Theater Akzent © Bruno_Klomfar. Lageplan: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: November 2022 | Design & Visualisierungen: JAMJAM