



DIE GOLDENE NACHTIGALL

WOHNEN IM HERZEN VON WIEN



1030 Wien | Krieglergasse 12



STEINER
IMMOBILIEN GRUPPE

www.goldene-nachtigall.at



1

DAS BESTE LEBENS- GEFÜHL MITTEN IN DER STADT

Mit der Goldenen Nachtigall entsteht ein urbanes Wohnprojekt für Anspruchsvolle, welches ein ruhiges Wohnumfeld mit pulsierendem Innenstadt-Flair vereint

Das moderne Wohnprojekt in der Krieglergasse 12 steht für exklusives Wohnen unweit des Wiener Stadtzentrums. Mitten im dritten Bezirk, nahe des Donaukanals und des Grünen Praters besticht der Neubau mit großzügigen Freibereichen und einer hochwertigen Ausstattung. Die Eigentumswohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von 38 bis 130 m² verteilen sich auf fünf Ebenen und zwei Dachgeschoße. Das eigene Zuhause ist hier nicht nur privates Refugium, sondern

ein Platz zum Leben, Erleben und Wohlfühlen. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungstypen bietet das zeitgemäße Projekt den idealen Rückzugsort für alle, die urbanes Leben mit stilvoller Ruhelage im Grünen verbinden wollen. Egal welche Wohnung für Sie infrage kommt, der Komfort bleibt immer gleich: Ausgewählte Materialien, durchdachte Details und eine intelligente Raumgestaltung lassen keine Wünsche offen!

Eckdaten

- 12 moderne Eigentumswohnungen
- 2 Apartments zur gewerblichen Nutzung
- 1 luxuriöses Penthouse
- 2- bis 3-Zimmereinheiten
- Größen von ca. 38 bis 130 m²
- Attraktive Freibereiche
- Hauseigene Garage

Highlights

- Zentrale Lage nahe der Innenstadt
- Trendige Lokalszene am Donaukanal
- Natur und Bewegung im Grünen Prater
- Perfekte Anbindung durch die Linien 1, O
- Nächste U-Bahn-Station: Landstraße (U3, U4)
- Bahnhof Wien Mitte mit direkter Verbindung zum Flughafen (S7, CAT)

1. DACHTERRASSE
2. HOFANSICHT



Augmented Reality

1. Laden Sie mit Ihrem Smartphone „JAMJAM AR“ herunter und starten Sie die App.
2. Halten Sie Ihr Smartphone in einem Abstand von ca. 30 cm auf das Titelbild dieses Folders.
3. Genießen Sie den multimedialen Blick auf das Projekt „Die Goldene Nachtigall“.

Verkauf durch:



Tom Krauss Immobilien

Edith Krauss

Tel.: +43 1 890 59 20

Mobil: +43 664 515 39 31

Email: edith.krauss@tomkrauss.at



2

HWB: 28,1 kWh/m²a

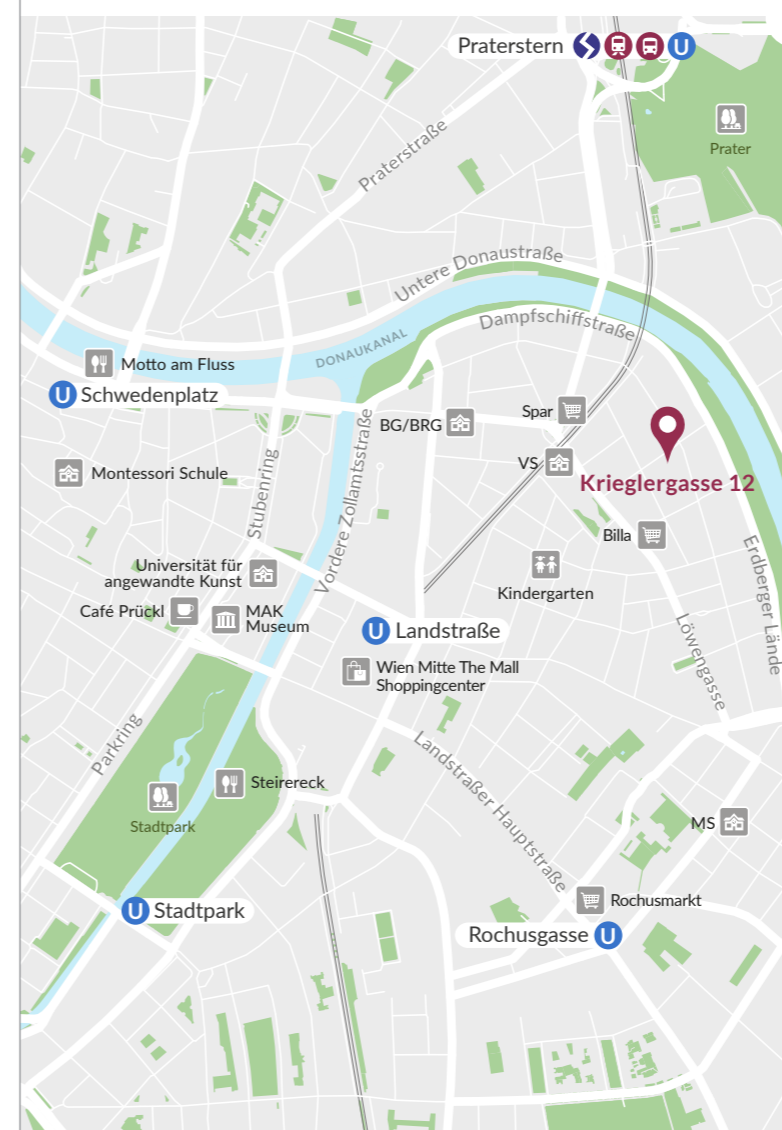


VERBINDUNG VON STADT UND NATUR IM HERZEN WIENS

Egal wonach der Sinn steht, die Goldene Nachtigall ist ein wunderbarer Ort, um urbanes Leben in all seinen Facetten zu genießen

Das einzigartige Wohnensemble im Bezirk Landstraße bietet alle Vorzüge des Großstadtlebens: die einzigartige Lage nahe dem Grünen Prater bei gleichzeitiger Nähe zur pulsierenden Innenstadt und dem Donaukanal. Während man im Grünen Prater, einem der schönsten Stadtparks der Welt, ausgedehnte Wiesen und Wälder entdecken kann, bietet der nahegelegene Donaukanal, ein Hotspot des Wiener Nachtlebens, trendige Lokale mit Sandstränden, erfrischenden Cocktails und köstlichen Speisen. In direkter Nachbarschaft warten zahl-

reiche Museen, Cafés und Restaurants auf Besucher, die ihren Hunger nach Kultur und Kulinarischem stillen wollen. Ausgedehnte Shoppingtouren sowie unterhaltsame Kino- und Gastronomiebesuche ermöglicht das Einkaufszentrum The Mall bei Wien Mitte. Eine ausgezeichnete Auswahl an öffentlichen und privaten Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen erreichen Sie nach einem kurzen Spaziergang. Zur Straßenbahnlinie 1, die alle bedeutenden Sehenswürdigkeiten am Ring ohne Umsteigen verbindet, gelangen Sie in nur wenigen Gehminuten.



Auch die U-Bahn-Linien U3, U4 sowie der Bahnhof Wien Mitte befinden sich in nächster Nähe. Der Bahnhof punktet vor allem mit seinem direkten Zug zum Flughafen.

Zentrale Lage

- Ausgedehnte Radtouren im Grünen Prater
- Erholung im idyllischen Stadtpark
- Bunte Lokalszene am Donaukanal
- Kulturhighlights der Inneren Stadt in nächster Nähe
- Shoppingtouren in The Mall
- Top-Anbindung durch die Linien 1 (Ringlinie) und O
- Nächste U-Bahn-Station: Landstraße (U3, U4)
- Bahnhof Wien Mitte mit direkter Verbindung zum Flughafen (S7, CAT)

1. PRATER HAUPTALLEE
2. SHOPPING VERGNÜGEN IN WIEN MITTE - THE MALL
3. TEL AVIV BEACH AM DONAUKANAL
4. HUNDERTWASSERHAUS
5. LAGEPLAN

MIT DIESER AUSSTATTUNG WIRD WOHNEN ZUM LUXUS



Die Goldene Nachtigall ermöglicht ein einzigartiges State-of-the-Art-Wohnerlebnis

Die exklusive Handschrift der Steiner Immobilien Gruppe wird in der gelungenen Kombination von Funktion und Ästhetik auch bei diesem Bauprojekt bis ins Detail sichtbar. Dank des hohen Anspruchs an Design und Material gewinnen die Wohnungen an Individualität und Charakter. Eine feine Selektion hochwertiger Komponenten wie Parkettböden aus Echtholz und bodentiefe Fenster zeichnet die individuelle Ausstattung der attraktiven Räumlichkeiten aus. Mit natürlichem Feinsteinzeug wurde die perfekte Wahl für Böden und Wände in den Badezimmern getroffen – Einbauwannen und bodenebene Duschen runden das Wohlfühlangebot ab. Das Penthouse ist dank großzügiger Dachterrasse und

luftiger Balkone ein einmaliger Ort, der absolute Urbanität mit zurückgezogener Idylle verbindet. Für umfangreichen Komfort sorgen Gegensprechanlagen mit Video-Option sowie einbruchshemmende Wohnungseingangstüren der Klasse 3.

Facts

- Intelligente, offene Raumkonzepte
- Echtholz-Parkettböden
- Fußbodenheizung betrieben durch Wärmepumpe
- Raumkühlung mittels Deckentemperierung
- Marken-Sanitäreinrichtung im Bad
- Elektrischer Sonnenschutz (optional)
- Gegensprechanlage mit Video-Option

1. TOP 11 - LICHTDURCHFLUTETES WOHN- UND ESSZIMMER
2. TOP 15 - PENTHOUSE MIT GROSSZÜGIGER WOHNKÜCHE
3. TOP 14 - FLIESSENDER ÜBERGANG VON WOHN- ZU FREIBEREICH





„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 Immobilienprofis 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
Email: edith.krauss@tomkrauss.at



www.goldene-nachtigall.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. Foto S.4&5: 1/3/4 - JAMJAM; 2 - Envato Elements. Lageplan: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: März 2022 | Design & Visualisierungen: JAMJAM