

wohsonst

soVie<sup>SO</sup>

SCHALLERGASSE N°28



## Tradition *trifft* Innovation.

*Wien wird von Gründerzeithäusern geprägt, genauso wie von der Donau und dem Stephansdom. Diese historischen Gebäude ermöglichen es uns heute, den Bestand auf innovative und nachhaltige Weise neu zu denken.*

Die Geschichte des Gebäudes in der Schallergasse № 28 reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Nun wird dieser 125-jährigen Geschichte ein neues Kapitel hinzugefügt. Dabei werden die alten Strukturen behutsam berücksichtigt und mit viel Feingefühl moderne Innovationen in die Bausubstanz integriert.

Es erfolgt der Ausbau der Dachgeschoße, die Schaffung von Grünflächen auf neu errichteten Fassaden, Balkonen und Dachterrassen, die thermische Aufbereitung der Außenhüllen sowie die Implementierung von intelligenter Gebäudetechnik.

- 28 hochwertige Eigentumswohnungen im Stilaltbau
- davon 5 exklusive Dachgeschosswohnungen
- 1-4 Zimmer Wohneinheiten
- Wohnflächen von 40 bis 108 m<sup>2</sup>
- Freiflächen durch Balkone, (Dach-) Terrassen und Gärten
- Aufzug
- Smarte Gebäudetechnik





soVie<sup>SO</sup>  
SCHALLERGASSE N°28





## Lage bedeutet Lebensqualität

*Wohnen in bester Lage, mitten in Wien - mit  
perfekten Anbindungen, einer attraktiven Infra-  
struktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten:  
Das ist Lebensqualität!*

Ein urbanes Lebensgefühl wird durch eine erstklassige  
Infrastruktur ergänzt. In unmittelbarer Nähe finden Sie  
Nahversorger, Geschäfte und Gastronomie.  
Außerdem sind Ärzte, Kindergärten und Schulen  
schnell und bequem erreichbar.



soVie<sup>SO</sup>  
SCHALLERGASSE N°28

# Geschichte, Charme und Charakter

Meidling, oder früher „Murlingen“ genannt, ist bereits seit dem II. Jahrhundert bekannt. Vom ländlichen Gebiet stark geprägt vom Weinbau, hat es sich heute zu einem Ort entwickelt, der an Vielseitigkeit kaum zu toppen ist.

Daheim sein im Zwölften bedeutet eine bunte Mischung aus uriger Wiener Gepflogenheit und hippen Vierteln. Moderne Grätzl entstehen, wie rund um die ehemalige Badner-Bahn-Remise, Riesige Grünflächen, Büros und sogar eine eigene Flaniermeile, die erste Community Market Hall Wiens, gehören zum neuen Stadtteil.

Das Leben pulsiert! Etwa am hippen Meidlinger Markt, entlang der Meidlinger Hauptstraße oder im legendären U4-Nachtclub. Zahlreiche Erholungszonen bieten der Haydnpark, die Naturwiesen „Stadtwildnis“, der Schlosspark Schönbrunn oder das Theresienbad.

Der Bezirk ist auch Knotenpunkt. So zentrumsnah und optimal angebunden an das öffentliche Verkehrsnetz ist kaum ein anderer Stadtteil Wiens. Man fällt förmlich von einer U-Bahn-Station zur nächsten. Auf das eigene Auto kann man hier getrost verzichten.

Die gelungene Verbindung von traditioneller und innovativer Lebensart zieht nicht nur junge Familien an. Hier leben Menschen, die Wert legen auf ein unbeschwertes, aber hochwertiges Wohnerlebnis mit komfortabler Infrastruktur und kurzen Wegen.

*Nicht nur das 'L' ist in Meidling leiwand!*





# soVie<sup>SO</sup>

SCHALLERGASSE N° 28

## Klassisch *modern leben*

28 Altbauwohnungen mit viel Stil entstehen im 3-teiligen Gebäudeensemble der soVie Schallergasse N° 28. Aufzug und hauseigene Tiefgarage bieten Komfort in nahezu allen Ebenen. Ob nun 1 oder 4 Zimmer Wohnung, Regel- oder Dachgeschoß, die Komposition aus klassischer Eleganz und modernen Gadgets weiß zu überzeugen.

Die raffinierten Grundrisse sind konsequent fertig gedacht und überzeugen durch Funktionalität. Spendierfreudige Fensterflächen schenken den hohen Räumen des Stil-Altbaus Licht im Überfluss und geben Ausblick in die Umgebung frei. Durch die Anbindung an Eigengärten, Balkone oder Terrassen werden Wohnräume zu Freiräumen. Hochwertig verarbeitete Materialien, durchdachte Details, und frische Technik sorgen für maximalen Wohnkomfort!

Für Singles, Familien, Anleger oder Investoren  
- soVie Schallergasse N° 28 hält für alle was bereit!

TOP 23

WNFL 37,47 m<sup>2</sup>

TERRASSE 12,65 m<sup>2</sup>

GARTEN 17,83 m<sup>2</sup>

TOP 24

WNFL 67,70 m<sup>2</sup>

TERRASSE 6,93 m<sup>2</sup>

GARTEN 10,18 m<sup>2</sup>

TOP 02

WNFL 51,42 m<sup>2</sup>

TERRASSE 9,70 m<sup>2</sup>

GARTEN 20,60 m<sup>2</sup>

TOP 01

WNFL 76,18 m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS

**TOP 25**  
WNFL 37,47 m<sup>2</sup>  
BALKON 5,16 m<sup>2</sup>



**TOP 27**  
WNFL 37,64 m<sup>2</sup>  
BALKON 5,16 m<sup>2</sup>



**TOP 26**  
WNFL 60,35 m<sup>2</sup>  
BALKON 3,91 m<sup>2</sup>  
GRÜNDACH 6,12 m<sup>2</sup>



**TOP 28**  
WNFL 60,47 m<sup>2</sup>  
BALKON 3,91 m<sup>2</sup>



**TOP 06**  
WNFL 46,72 m<sup>2</sup>  
GARTEN 22,05 m<sup>2</sup>



**TOP 07**  
WNFL 40,38 m<sup>2</sup>  
BALKON 4,78 m<sup>2</sup>



**TOP 11**  
WNFL 40,38 m<sup>2</sup>  
BALKON 4,78 m<sup>2</sup>



**TOP 05**  
WNFL 53,20 m<sup>2</sup>



**TOP 03**  
WNFL 46,70 m<sup>2</sup>



**TOP 10**  
WNFL 82,94 m<sup>2</sup>  
FLACHDACH 29,65 m<sup>2</sup>



**HOCHPARTERRE**

**TOP 04**  
WNFL 59,88 m<sup>2</sup>



**I.STOCK**

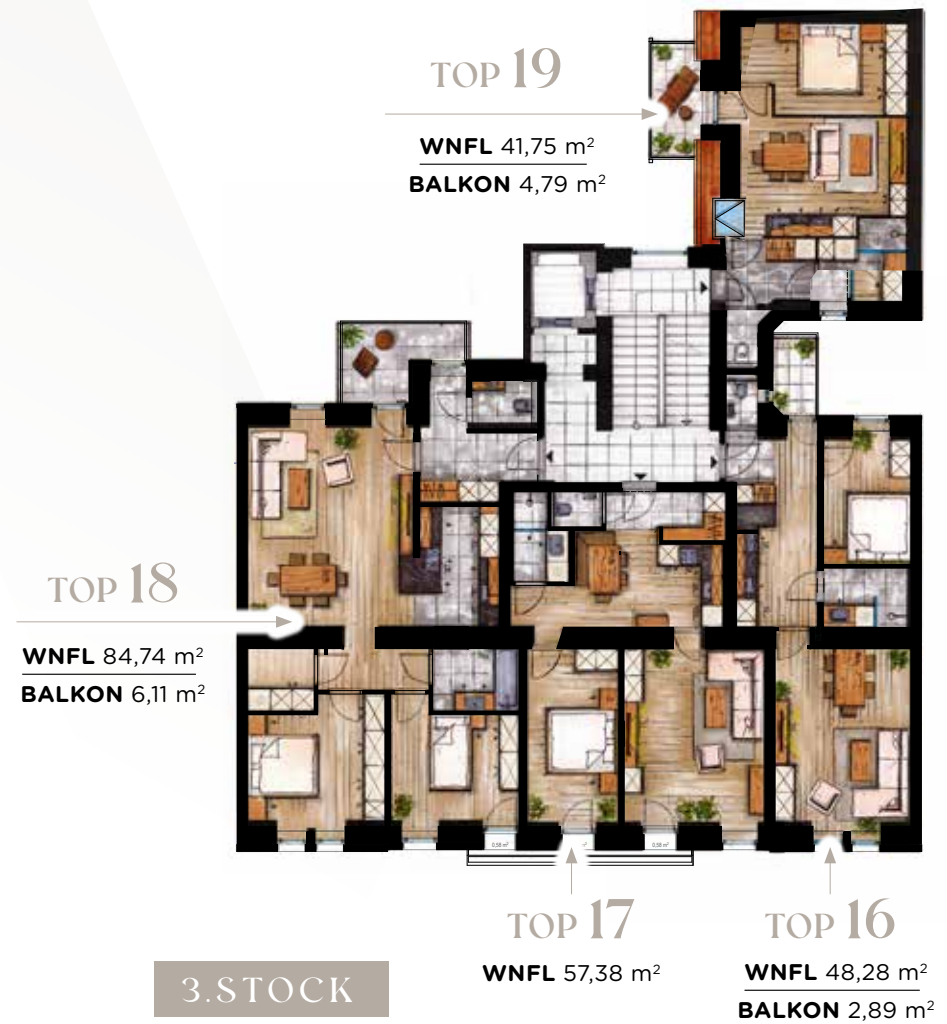
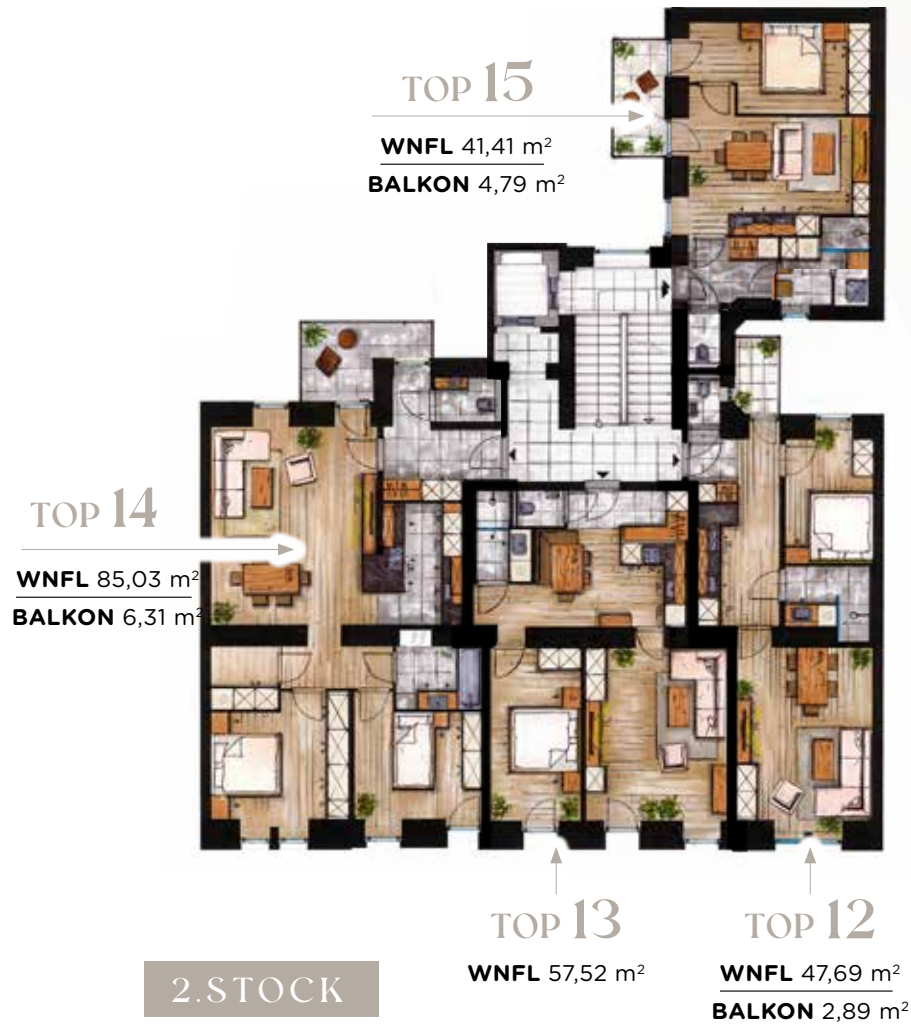
**TOP 09**  
WNFL 56,43 m<sup>2</sup>



**TOP 08**  
WNFL 46,58 m<sup>2</sup>  
BALKON 2,89 m<sup>2</sup>







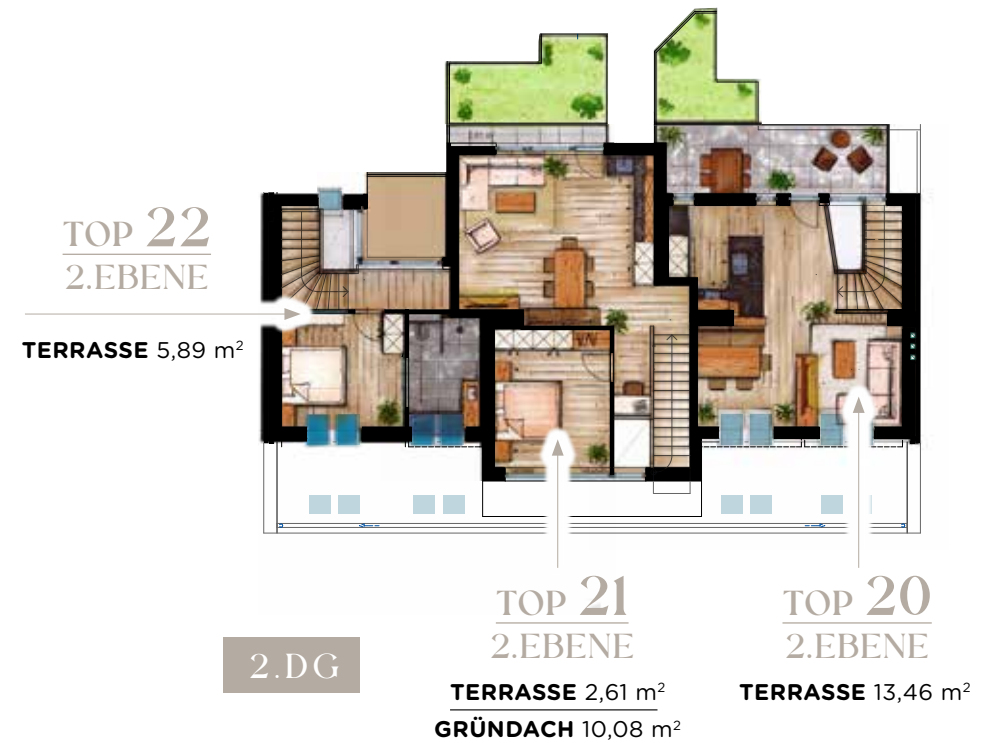




Planungsbeispiel:



Planungsbeispiel:





## Konsequent *fertig* gedacht

Im Streben nach Perfektion haben wir stets das 'Große Ganze' vor Augen. So setzen wir schon in der Planungsphase auf das Know-How unseres Innenarchitekten, um maßgeschneiderte Wohnkonzepte zu entwickeln.

Jede Ecke ist durchdacht gestaltet, sodass Lebensqualität und Funktionalität perfekt harmonieren.





# soVie<sup>SO</sup>

SCHALLERGASSE N° 28

## Nachhaltig *top* ausgestattet

Sie möchten in Ihrem neuen Zuhause gesund wohnen und achtsam leben? Dafür legen wir mit unseren Baustandards den Grundstein!

soVie Schallergasse N° 28 bedeutet Bauen im Bestand. Das ist flächen- und ressourcenschonend, weil kein weiterer Grünraum vernichtet wird. Die anfallenden Abbruchmaterialien können zum Teil wiederverwendet werden. Indem wir auf kurze Transport- und Anfahrtswege achten, ist der Bauprozess umweltschonend.

Eine natürliche Dach- und Fassadenbegrünung verspricht im Sommer zusätzliche Kühleffekte und ein angenehmes Mikroklima.



Wir setzen auf Sonnenenergie und statten das Gebäudeensemble mit einer Photovoltaikanlage aus. Fernwärme konditioniert das Gebäude. Eine thermisch aufbereitete Außenhülle sowie intelligente Gebäudetechnik helfen Energieressourcen zu schonen

Umweltverträgliche und nachhaltige Bauweise sorgt für Qualität und Wertbeständigkeit, ist ökologisch und ökonomisch durchdacht und für die Zukunft bestens gerüstet!



## Qualität *mit* Leidenschaft

Moderne Grundrisse, hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails erzeugen einen harmonischen Gesamteindruck, die wertbeständigen Ausführungen versprechen exquisiten Wohnkomfort.

Böden und Wände, Fenster und Türen folgen einem geschmackvollen Farbkonzept - Funktionalität und Design finden ihre schönste Entsprechung. Stimmige großformatige Fliesen, geölte Eichenholzböden und Marken sanitärprodukte ergeben ein edles Ambiente.

Sogar das hochwertige Schaltermaterial folgt einer klaren Ästhetik. Smarte Sonnenschutz-Systeme sorgen auch an heißen Tagen für die richtige Wohlfühltemperatur.



soVie<sup>SO</sup>  
SCHALLERGASSE N°28





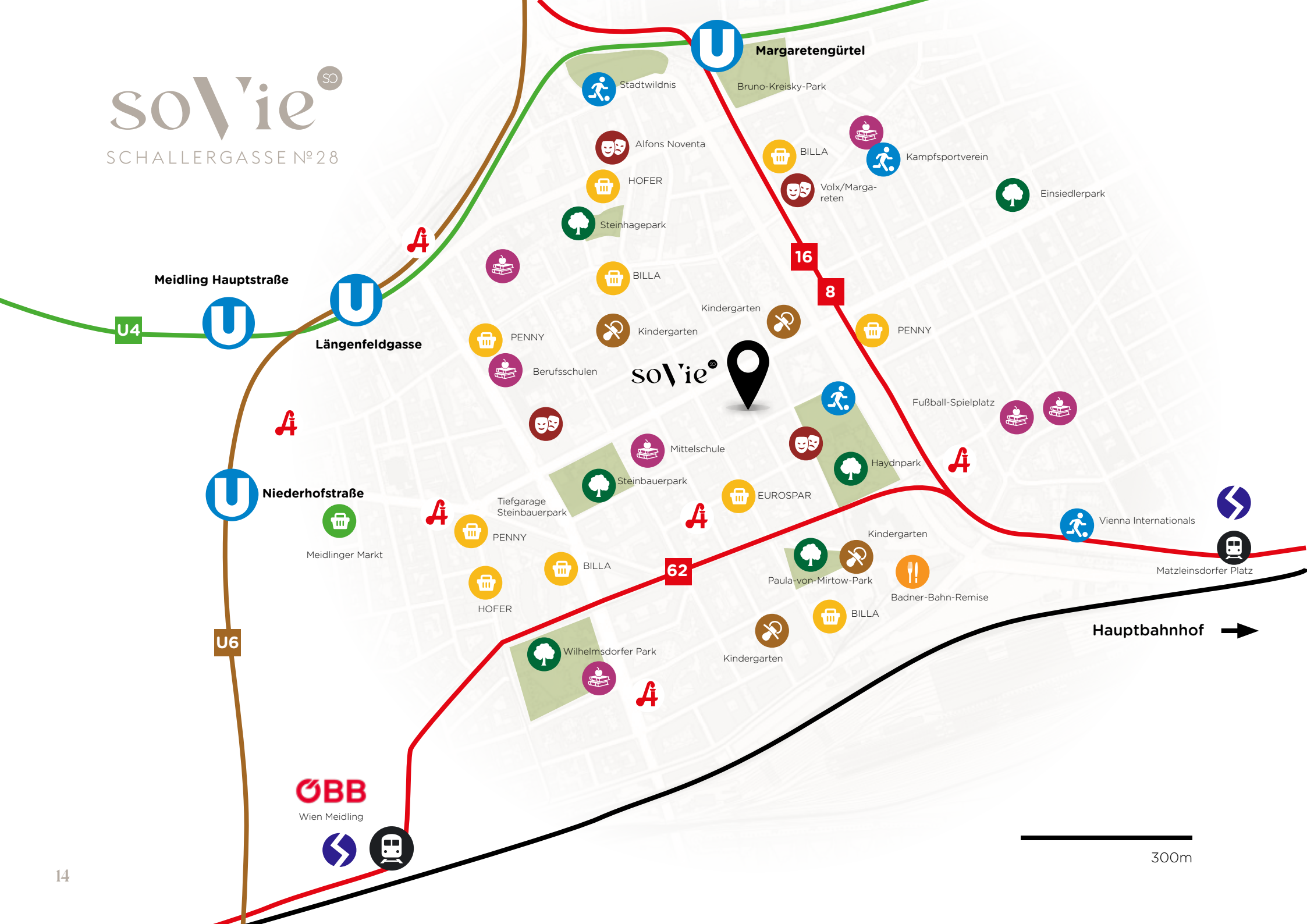
# Investment *in die Zukunft*

Bei uns finden Sie Wohnräume in jeder Größenordnung und für jede Lebensphase: für Ihr Familienglück, den Start ins Leben oder Ihre Zukunftsvorsorge. Ob Sie Ihre Traumwohnung schon bald selbst beziehen oder als solide Anlagemöglichkeit betrachten – Sie investieren in bleibende Werte!

Wenn Sie Ihr Kapital wertbeständig und langfristig rentabel anlegen möchten, sprechen wir mit Ihnen gerne über Ihre Möglichkeiten, in eine Vorsorgewohnung zu investieren.

Sie interessieren sich für eine Eigentumswohnung? Dann nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf. Die Bauarbeiten starten im Frühjahr 2024. Mit dem Verkauf der Wohnungen beginnen wir ab sofort.

















## Bestens vernetzt

Von der Schallergasse 28 aus haben Sie eine hervorragende Anbindung an verschiedene Verkehrsmittel, um schnell zu Ihrem Ziel zu gelangen. Sowohl Straßenbahnen, U-Bahnen, die Badner Bahn, Busse, so wie auch der Bahnhof Wien Meidling bieten Ihnen Möglichkeiten zur Mobilität. Mit dem Auto sind Sie zudem in nur 13 Minuten in der Innenstadt!

-  U-Bahn
-  Bahnhof
-  S-Bahn
-  Kindergarten

-  Event-Gastronomie
-  Kultur
-  Apotheke
-  Sport, Freizeit, Naherholung

-  Markt
-  Park
-  Schule
-  Lebensmittel

## Entfernungen

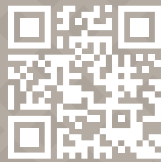
... zu den öffentlichen Verkehrsmitteln:

<b>1-3 Gehminuten</b>	<b>Straßenbahn:</b> 6, 18, 62   <b>Bus:</b> 59A, 63A, 12A
<b>8 Gehminuten</b>	U4 Margaretengürtel
<b>9 Gehminuten</b>	U6 Niederhofstraße
<b>15 Gehminuten</b>	Bahnhof Meidling
<b>10 Fahrminuten</b>	Haupt- & Westbahnhof
<b>30 Fahrminuten</b>	Flughafen Schwechat

... zu Freizeit & Kultureinrichtungen:

<b>1-5 Gehminuten</b>	Haydnpark, Steinbauerpark
<b>10 Gehminuten</b>	Meidlinger Markt, Gleiss//Garten
<b>10 Fahrminuten</b>	Schönbrunn, Theresienbad, Naschmarkt, Mariahilfer Straße

**soVie**<sup>SO</sup>  
SCHALLERGASSE N°28



**Detailpläne & Infos:**  
[www.wohsonst.at/sovie](http://www.wohsonst.at/sovie)

Bmst. DI  
**Klaus Steyrer**

Schulstraße 14  
3300 Amstetten  
+43 676 34 33 091  
[kjs@wohsonst.at](mailto:kjs@wohsonst.at)  
[www.wohsonst.at](http://www.wohsonst.at)

**Rudolf Brandstetter**

Schulstraße 14  
3300 Amstetten  
+43 676 90 22 341  
[rb@wohsonst.at](mailto:rb@wohsonst.at)  
[www.wohsonst.at](http://www.wohsonst.at)

ein Projekt von

**wohSONST**