

Josefin

BLINDENGASSE 39 • 1080 WIEN





DAS LEBEN
FINDET
INNEN-
STADT





ALTBAU- JUWEL IN URBANER IDYLLE

In ruhiger City-Lage in der Josefstadt liegt das anspruchsvolle Immobilienprojekt „Josefin“ – ein repräsentatives Wohndiyll für alle, die das Besondere, das Stilvolle, das Ausgesuchte bevorzugen. Die eleganten Ädikulä und weiß gestrichenen Faschen fügen sich zu einer Fassade, die den klassischen Baustil der Wiener Gründerzeit aufnimmt.

Hier trifft die Belle Epoque auf die kultivierte Gegenwart. Der traditionelle Wiener Altbau wurde anspruchsvoll revitalisiert und mit modernster Ausstattung und Technik versehen.

- 22 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 26 bis 102 m²
- Private Gärten, Terrassen und Balkone in den ruhigen Innenhof
- Luxuriöse Ausstattung in historischem Ambiente
- Kunstvoll verzierte Stuck-Fassade
- Großzügiger Entréebereich
- Raumhöhen bis 3,40 Meter
- Smart-Home-System mit iPad-Control
- Zentrale City-Lage
- Optimale Verkehrsanbindung
- Hauseigene Tiefgaragenplätze



Theater in der Josefstadt

„LAVI EST BE IN DE STAD



Josefstädter Straße, 1966

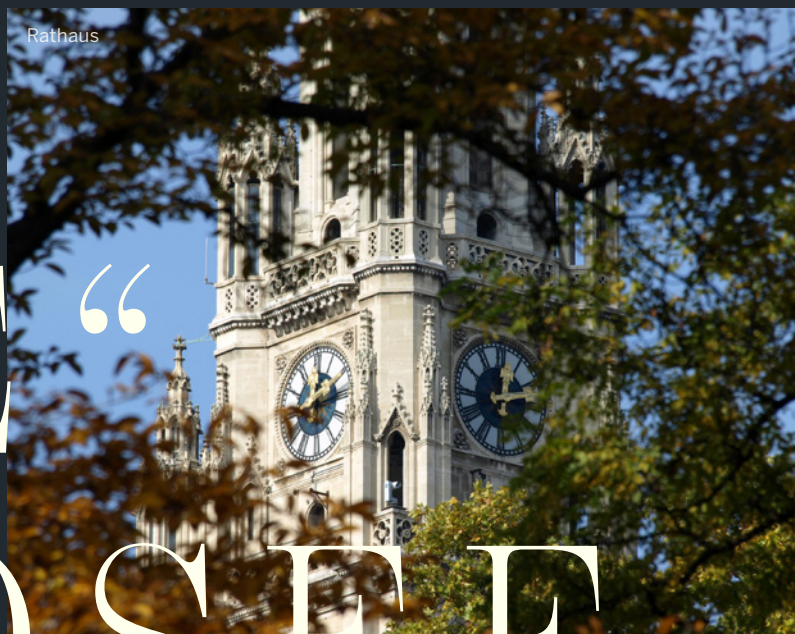
„Das Neue
wird schnell alt,
das Alte bleibt
aber immer neu.“

HEIMITO VON DODERER

1896–1966, Schriftsteller, lebte und arbeitete in
einer Atelierwohnung in der Josefstadt.



E LLE “ R JOSEF – DT



Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde Wien 2019 im globalen Ranking des Beratungsunternehmens Mercer zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit gekürt. Und nirgends wird dieses Savoir-vivre so spürbar wie in der Josefstadt. Der achte und kleinste Wiener Gemeindebezirk gilt als das kulturelle Herz der Stadt und kann auf eine lange Tradition als Ort für Erholung, Kunst und Kultur zurückblicken. Zu Ehren des Habsburger Kaisers Joseph I. wurde die damalige Vorstadt Wiens im Jahr 1700 in „Josephsstadt“ benannt. Sie war vor allem beim Adel eine beliebte Adresse für die Sommerfrische, es entstanden großzügige Gartenpalais und glanzvolle Sommerresidenzen.

Schon 1809 hob der Topograph Johann Pezzl die „Josephsstadt“ als „schönste und gesündeste Vorstadt“ hervor. Noch heute finden sich im Bezirk viele historische Baujuwelen aus Barock-, Biedermeier- und Gründerzeit und versprühen den Charme der Vorstadt.

Zu den besonderen Schmuckstücken aus der Zeit der Jahrhundertwende gehört das elegante „Josefin“ in der Blindengasse mit seiner kunstvollen Fassade, die mit dekorativen Stuckelementen verziert ist. Das historische Entrée und das schöne Stiegenhaus wurden behutsam saniert und spiegeln den Stil der Wiener Belle Epoque wider.

„Für das Können gibt
es nur einen Beweis:
das Tun!“

MARIE VON EBNER-ESCHENBACH
1830–1916, österreichische Schriftstellerin.

MIT ALLEN
SINNEN
GENIESSEN

Eleganz, Freiheit und modernster Wohnkomfort – vereint in bester City-Lage. Das macht das „Josefin“ aus. Klassische, helle Farben spiegeln in Kombination mit der liebevollen, detailgetreuen Restaurierung den speziellen, feudalen Charakter des um 1900 erbauten Gründerzeithauses wider. Insgesamt 22 Eigentumswohnungen werden zu einem neuen Zuhause für traditionsbewusste und moderne Großstädter, die einen hohen Anspruch an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben. Die gekonnt geschnittenen Wohnungen verteilen sich über fünf Geschosse und bieten viele Möglichkeiten sich zu entfalten. Die Wohnungsgrößen belaufen sich auf 1 bis 4 Zimmer und Wohnflächen von 26 bis 102 Quadratmetern.

Beim Betreten der Räume machen hohe Decken mit Stuck-Elementen, Doppelflügeltüren und klassisches Parkett den typischen Charme des historischen Altbaufairs spürbar. Und auch im Stiegenhaus künden Fliesen mit detaillierter Ornamentik von der Handwerkskunst der Jahrhundertwende – ohne auf den Komfort des heutigen Lebens zu verzichten. So führt ein Aufzug bequem in die verschiedenen Etagen. Stellplätze für PKWs finden sich in der hauseigenen Garage. Private Gärten im Erdgeschoß, sowie sonnige Balkone und Terrassen bieten die ideale Balance zwischen Großstadt und Rückzug und laden dazu ein, das Leben draußen in vollen Zügen zu genießen. Grüne Pflanzen und duftende Blüten vereinen hier einen stillen grünen Rückzugsort inmitten der Metropole.





ALTBAU- FLAIR MIT MODERNEM KOMFORT



Modern und mit viel Respekt vor der Vergangenheit – das war die Devise bei der Ausstattung. Exklusive Details wie Doppelflügeltüren, Raumhöhen von bis zu 3,40 Metern, eine Smart-Home-Steuerung bezeugen diesen Ansatz. Edle Eichenholzdielen im Fischgrät-Stil schaffen in allen Wohnräumen Behaglichkeit und bilden die optimale Basis für die Fußbodenheizung. Hochwertige Fenster mit Zweifachverglasung lassen viel Licht hinein, sorgen für ein angenehmes Raumklima und sparen Energie.

Die hofseitig situierten Balkone und Terrassen sind mit splitterfreien und witterungsbeständigen Dielen aus Holz-Polymer-Werkstoff beplankt und mit einer Außensteckdose sowie einer Wasserversorgung zum Anschluss einer Bewässerungsanlage ausgerüstet. In den Bädern finden sich ausgewählte Markensanitär-objekte von Villeroy & Boch und Hansgrohe. Die LED-Beleuchtung entlang der Badewanne und eine Soundanlage mit in die Decke integrierten Lautsprechern sorgen für eine stimmungsvolle Wohlfühl-Atmosphäre auf Knopfdruck. Über ein Smart-Home-System des österreichischen Spezialisten

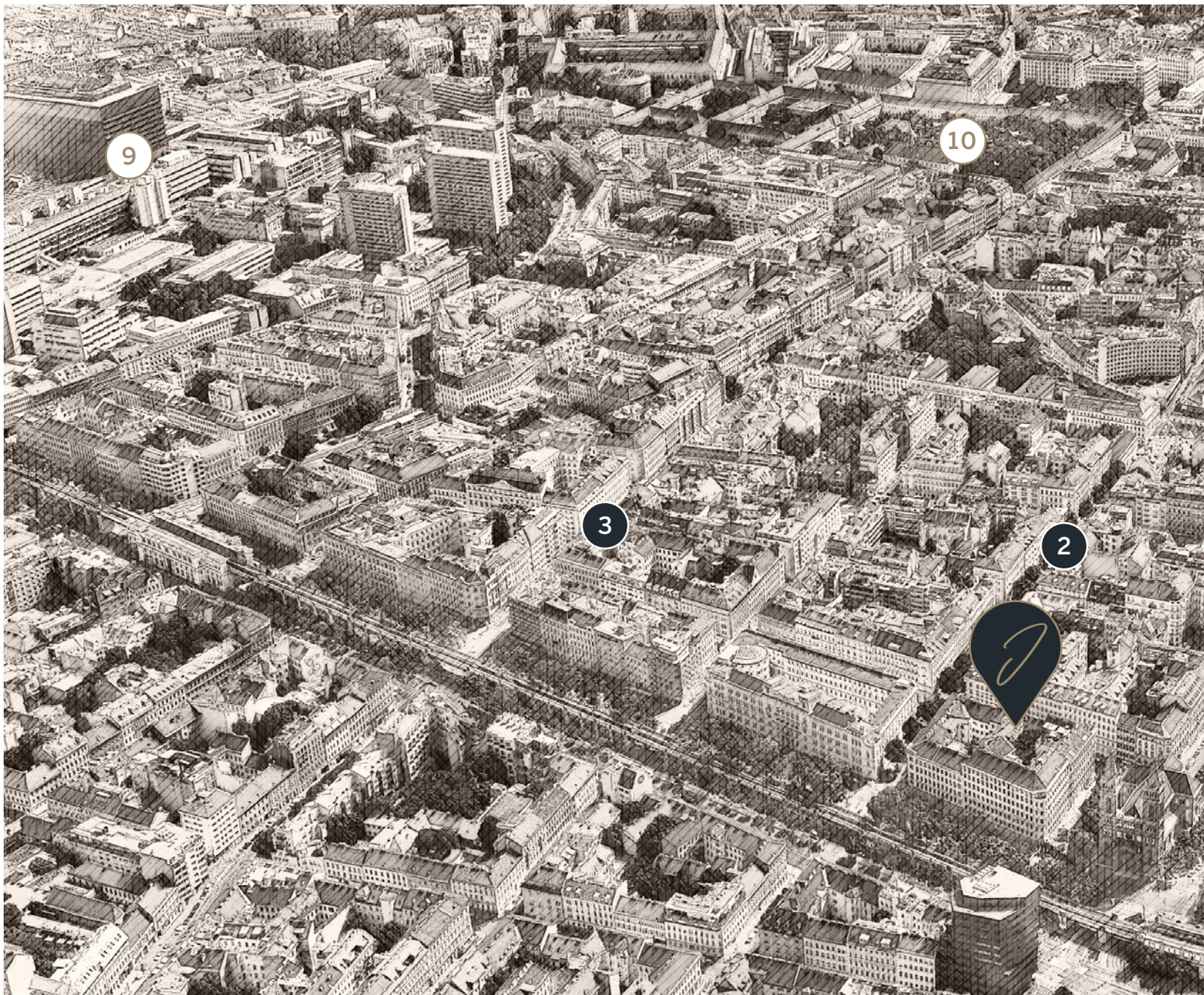
Button lassen sich Beleuchtung und Heizung zentral steuern. Zudem können weitere Komponenten wie Videosprechanlage, Fernseher, Steckdosen und Bewässerungsanlage in das System integriert werden. Die Bedienung erfolgt über ein iPad, das in einer Wandhalterung im Wohnzimmer aufbewahrt und geladen wird. Unterwegs lässt sich das Button-Intelligent-Living-System auch über eine App am eigenen Smartphone steuern.

- Fischgrätparkett aus Eichenholz
- Doppelflügeltüren
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Ambient-Beleuchtung und Soundsystem im Bad
- Villeroy & Boch-Keramiken und Hansgrohe-Armaturen
- Elektrischer Handtuch-Heizkörper
- Wasseranschluss und Steckdose am Balkon
- HWB: 90,9 kWh/m²a; f_{GEE}: 1,90
- Zentrale Smart-Home-Steuerung



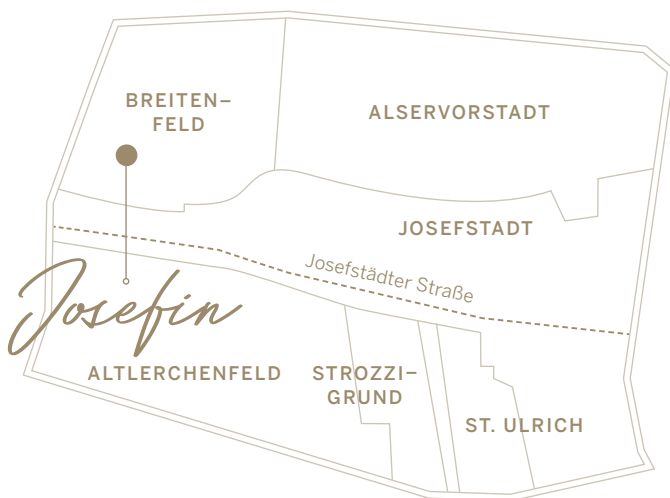
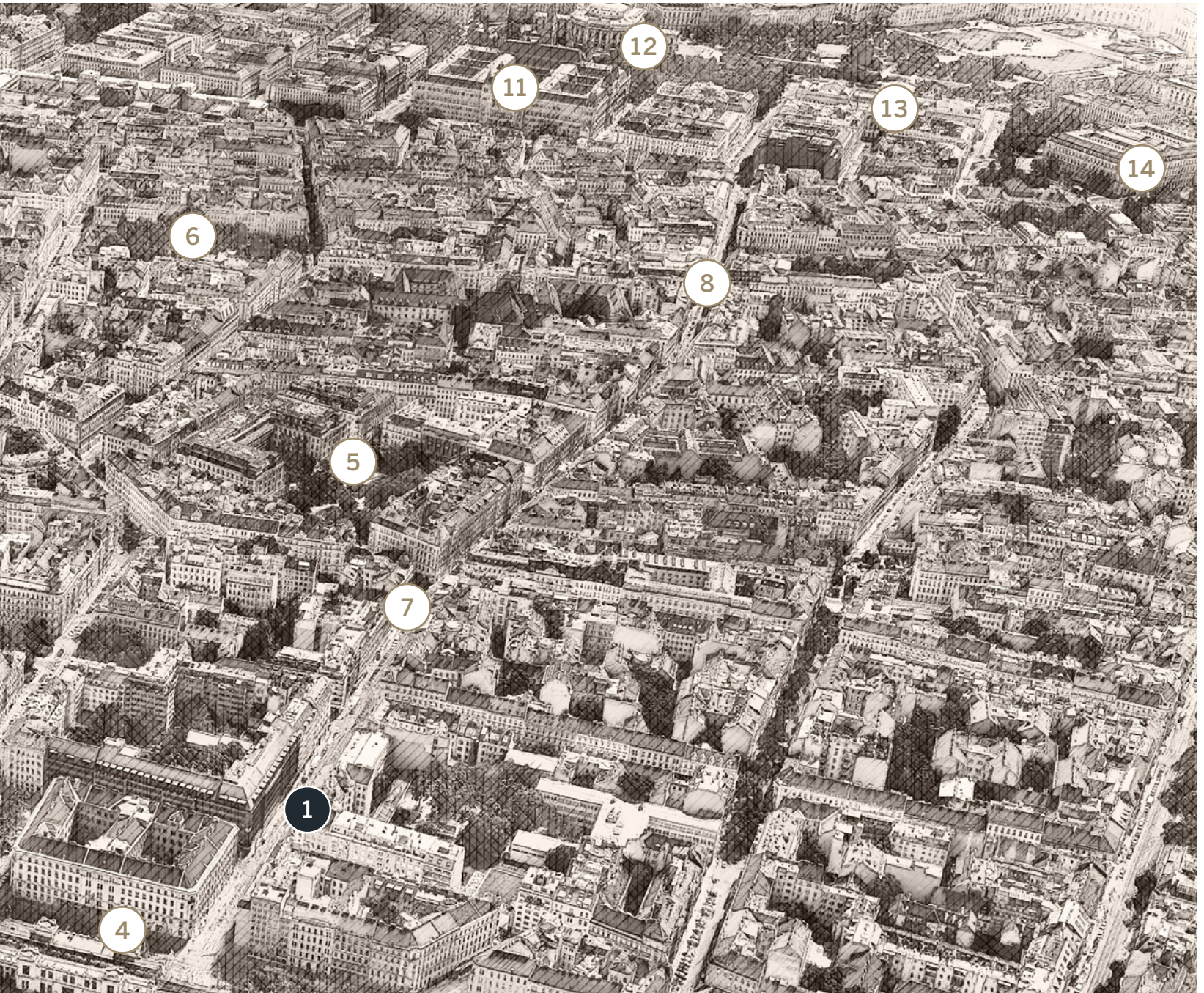


JEDER RAUM
ERZÄHLT SEINE
EIGENE
GESCHICHTE



MITTEN IM LEBEN, MITTEN IM ACHTEN

Bewohner der Josefstadt genießen nicht nur die zentrale Lage in der Wiener City. Durch die umfassende öffentliche Verkehrsanbindung gelangt man schnell in alle Teile der Stadt. Die Straßenbahnlinien 5 und 33 liegen so gut wie direkt vor der Haustür und auch die U-Bahnlinie U6 ist nur wenige Schritte entfernt. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, genießt den Vorteil eines privaten Parkplatzes in der hauseigenen Tiefgarage. Neben Tradition und prachtvoller Historie punktet die Josefstadt mit ihrer Nähe zum jungen bunten 7. Bezirk mit seinen hippen Geschäften und der größten Einkaufsstraße der Stadt, der Mariahilfer Straße. Direkt in der Nachbarschaft liegt auch das Grätzl rund um den Brunnenmarkt im 16. Bezirk, das mit südländischem Flair und lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt.



- | | | | |
|---|----------------------------|----|--|
| 1 | Josefstädter Straße | 8 | Theater in der Josefstadt |
| 2 | Laudongasse | 9 | AKH/Michelbeuern |
| 3 | Alser Straße | 10 | Altes AKH |
| 4 | U-Bahn Josefstädter Straße | 11 | Rathaus |
| 5 | Hamerlingpark | 12 | Burgtheater |
| 6 | Schönbornpark | 13 | Parlament |
| 7 | Café Hummel | 14 | Kunsthistorisches & Naturhistorisches Museum |

IN BESTER GESELLSCHAFT



Theater in der Josefstadt



Die Josefstadt liegt direkt neben dem 1. Bezirk und ist damit quasi Teil der Wiener Altstadt mit seinen imperialen Glanzbauten am Ring. Auf dem innerstädtischen Prachtboulevard und damit nur einen Spaziergang entfernt, liegt das Burgtheater (kurz „Die Burg“). Die erste Adresse für Theaterfans bietet ein breites Spektrum an Klassikern der Weltliteratur und modernen Stücken.

Das Theater in der Josefstadt – mit mehr als 350.000 Besuchern und über 700 Vorstellungen pro Spielzeit – ist das älteste Theater Wiens. Schon Ferdinand Raimund und Johann Nestroy spielten hier, Johann

Strauß dirigierte. Das engagierte Ensemble begeistert nach wie vor mit Ur- und Erstaufführungen und zeitgenössischen Interpretationen.

Neben den großen Theaterbühnen gibt es in Wien eine lebendige Kleinkunstszene. Das angesagte Kabarett Niedermais in der Josefstadt verhilft Nachwuchskabarettisten zum Durchbruch und auch arrivierte Kabarettgrößen kehren gerne als Gäste auf die Bühne des Niedermais zurück. Das prachtvolle Rathaus im neogotischen Stil dient als Veranstaltungsort für rauschende Bälle und Feste. Auch am angrenzenden Rathausplatz und im

Rathauspark finden das ganze Jahr über Events statt – von musikalischen Highlights wie den Wiener Festwochen im Sommer bis zum romantischen Christkindlmarkt samt Eislaufplatz im Winter.

Ein wahres Juwel im Bezirk ist das Gartenpalais Schönborn, das heute das österreichische Volkskundemuseum beherbergt und einen bunten Mix aus permanenten und aktuellen Ausstellungen bietet. Der Garten des Palais mit seinen alten dichten Hecken und großen, imposanten Bäumen ist heute einer der schönsten Parks des 8. Bezirks – der Schönbornpark.



Burgtheater



Gartenpalais/Volkskundemuseum

„Immer dann, wenn man spürt, dass Routine sich einschleicht, sollte man etwas Neues machen.“

MAX REINHARDT

1873–1943, österreichischer Theaterregisseur. Begründete mit seiner Jedermann-Inszenierung die Salzburger Festspiele und prägte ab 1923 das Theater in der Josefstadt.



Wiener Festwochen/Rathausplatz

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

EXKLUSIVE VERMARKTUNG DURCH

IMMO*fair*

+43 1 99 77 100

kontakt@immofair.at

www.immofair.at

EIN PROJEKT DER



www.3si.at

Die 3SI ImmoGroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI ImmoGroup einen Ruf als Partner mit Handlungskompetenz 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 unser Familienunternehmen. Historische Zinshäuser betrachten wir besonders wegen ihrer äußerlichen Gestaltung, dem Charme im Inneren und ihrer Bausubstanz als einzigartig und deshalb erhaltenswert.

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. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Norbert Nowak, Dr.-Karl-Lueger-Platz 5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust. Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Ust., 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, welche 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. 2-3: Frau – Stocksy; S. 6-7: Wien 8, Josefstädterstraße 30ff 1966 – © ÖNB; Wien 8, Josefstädterstraße 82 1954 – © ÖNB; S.16-17: Theater in der Josefstadt – © Theater in der Josefstadt; Burgtheater – © Georg Soulek/Burgtheater; Gartenpalais/Volkskundemuseum – © Craig Dillon/Volkskundemuseum Wien; Wiener Festwochen/Rathausplatz – Franzi Kreis. Stand: Juli 2019.

Design & Visualisierungen: JAMJAM



WWW.JOSEFIN.AT

EIN PROJEKT DER



EXKLUSIVE VERKMARKTUNG DURCH

IMMO*fair*