

BLEIBENDE WERTE IN DÖBLING

C49

Cuvée 49

UNTERER SCHREIBERWEG 49 • 1190 WIEN

» Wer genießen kann,
trinkt keinen Wein mehr, sondern
kostet Geheimnisse. «

Salvador Dalí

SPANISCHER KÜNSTLER

CUVÉE 49

Stilvoll residieren im noblen Döbling

Das Wohnprojekt Cuvée 49 am Südhang des Kahlenbergs kombiniert brillant die Vorzüge von Stadtleben, Ruhe und Erholung. Der Neubau am Unteren Schreiberweg 49 vereint 11 exklusive Eigentumswohnungen mit einem traumhaft schönen Blick auf die umliegenden Weinberge des 19. Bezirks. Zur Auswahl stehen 5 verschiedene Wohnungstypen mit 2 bis 4 Zimmern, Wohnflächen von ca. 59 bis 171 m² und Raumhöhen von bis zu 2,68 m, anspruchsvoll in Design und Funktionalität. Jeder Wohnung sind großzügige Freibereiche in Form von Terrassen, Balkonen und Eigengärten zugeordnet.

Das harmonisch ausgewogene Gleichgewicht aus zeitloser und finessenreicher Architektur fügt sich stimmig in die charaktervolle Umgebung ein. Die langlebige Klinkerfassade in Kombination mit modernen Ausstattungselementen erfreut das Auge und kreiert ein einzigartiges Wohlfühl-Ambiente. Abgerundet wird das Konzept durch einen haus-eigenen Weinkeller, bis zu 56 m² große erwerb-bare Lagerräume und eine Tiefgarage. Hochwertige Details werden optimal aufeinander abgestimmt und ergeben so das perfekte Ganze – wie ein vollkommener Cuvée.

**11 Eigentums-
wohnungen**

**Ca. 59 bis 171 m²
Wohnfläche**

**2 bis 4
Zimmer**

**Terrassen, Balkone,
Eigengärten**





» Das muss ein Stück Himmel sein,
Wien und der Wein! «

Paul Hörbiger

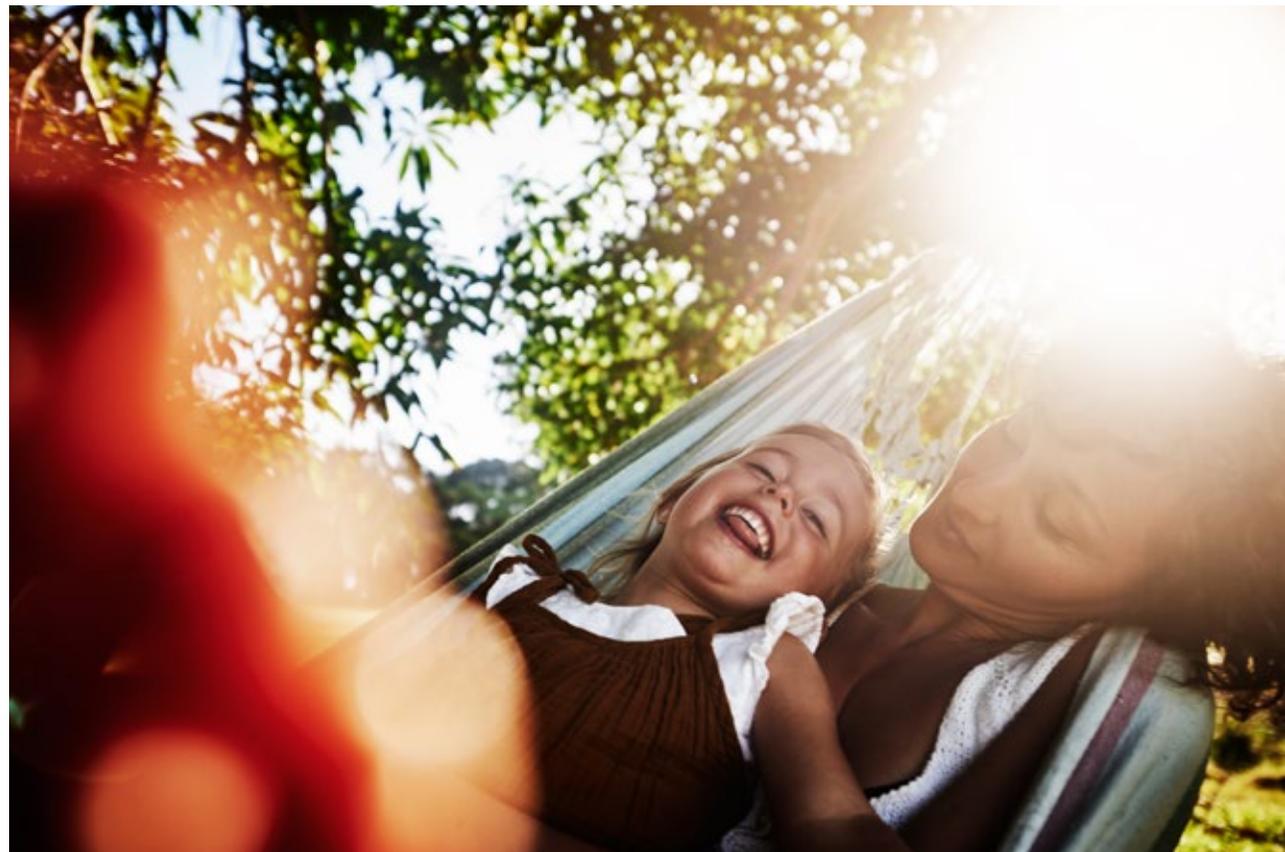
ÖSTERREICHISCHER SCHAUSPIELER

AM WEINBERG

Lebensgenuss vom Feinsten

Attraktiver kann ein Neubauprojekt am Stadtrand kaum liegen. In wunderschöner Grünruhelage am Schreiberbach entfaltet sich das attraktive Wohnhaus im erstklassigen Ambiente Döblings. Ein beeindruckendes, von Weingärten umrahmtes Landschaftsbild eröffnet den Blick in die weite Ferne. Hier im Norden Wiens kommen Sie in den Genuss einer edlen Mischung aus Wienerwald, Weinbergen und Kulinarik. Ein Ort zum Wohlfühlen mit gemütlicher Atmosphäre, Unterhaltung und ausgezeichnete Kulinarik. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Spitze des Kahlenbergs entlang der historischen Höhenstraße. Ob beim picknicken auf der Elisabethwiese oder klettern im Waldseilpark – der Blick über die Stadt bis hin zur blauen Donau ist grandios und besonders abends zu empfehlen.

Wen die Wanderlust packt, kann auch über die saftig grünen Hänge hinauf zum Kahlenberg spazieren. Einmal mehr bestätigt sich Wiens Schönheit und die Vielfalt, wenn man dem Stadtwanderweg 1a gleich vor der Haustüre folgt und den 484 Meter hohen Hausberg erklimmt. Zahlreiche Heurigen und Buschenschanken warten entlang des Weges und versüßen die rund elf Kilometer lange Wanderung. Der 492 Meter hohe Cobenzl steht dem benachbarten Kahlenberg dabei um nichts nach. Kulinarische Genießer zieht es zum gleichnamigen Weingut mit herrlichem Panorama oder zum Café-Restaurant Oktogon Am Himmel direkt beim Lebensbaumkreis. Das beinahe 11 Hektar großen Areal symbolisiert mit seinen 40 Lebensbäumen den Zeitabschnitt eines ganzen Jahres.



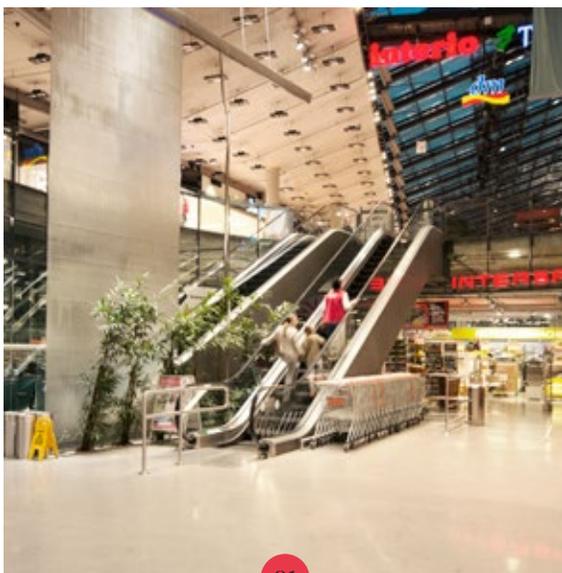
VOM BESTEN UMGEBEN

Inspirierende Wohlfühlmomente

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am beliebten Grinzinger Stadtplatz. In entspanntem Ambiente können beim SPAR-Gourmet, der Bäckerei Schwarz oder dem Konditor Nöbauer alle Dinge des täglichen Bedarfs gekauft werden. Von hier aus fährt der 38A über Cobenzl und Kahlenberg bis hin zum Leopoldsberg. Mit dem 37er erreichen Sie die Innere Stadt ohne Umsteigen und die S40 verbindet Sie direkt mit dem Franz-Josefs-Bahnhof. Beste medizinische Versorgung garantiert die Döblinger Privatklinik Rudolfinerhaus, die auch bei Prominenten die erste Wahl ist.

DISTANZEN

Q19	7 Fahrminuten
Grinzinger Stadtplatz	9 Gehminuten
Gourmet Spar	10 Gehminuten
Krapfenwaldbad	10 Radminuten
Kahlenberg	11 Fahrminuten
Innere Stadt	32 Minuten (öffentlich)



01

Q19 Einkaufsquartier Döbling

Mode vergeht, Stil bleibt:

Das Einkaufszentrum für anspruchsvolle Großstädter bietet 40 internationale Shops und ein breites Gastronomieangebot.

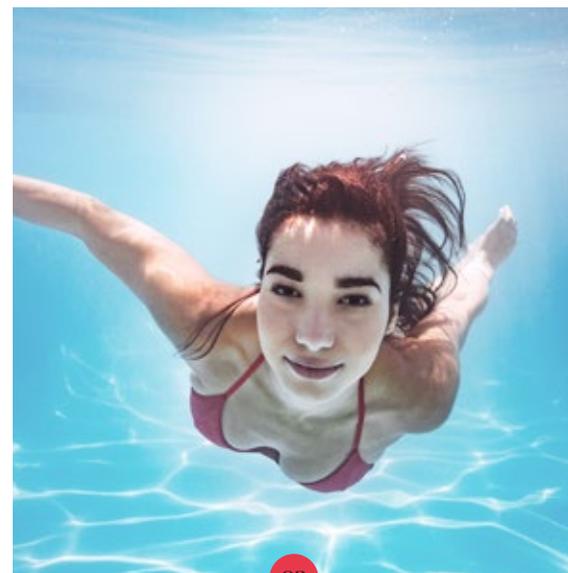


02

Wiener Weinszene

Inbegriffe der Wiener Heurigenkultur:

Auf einem Spaziergang durch die nähere Umgebung treffen Sie auf Traditionsheurige wie Mayer am Pfarrplatz und Wienering am Nussberg.

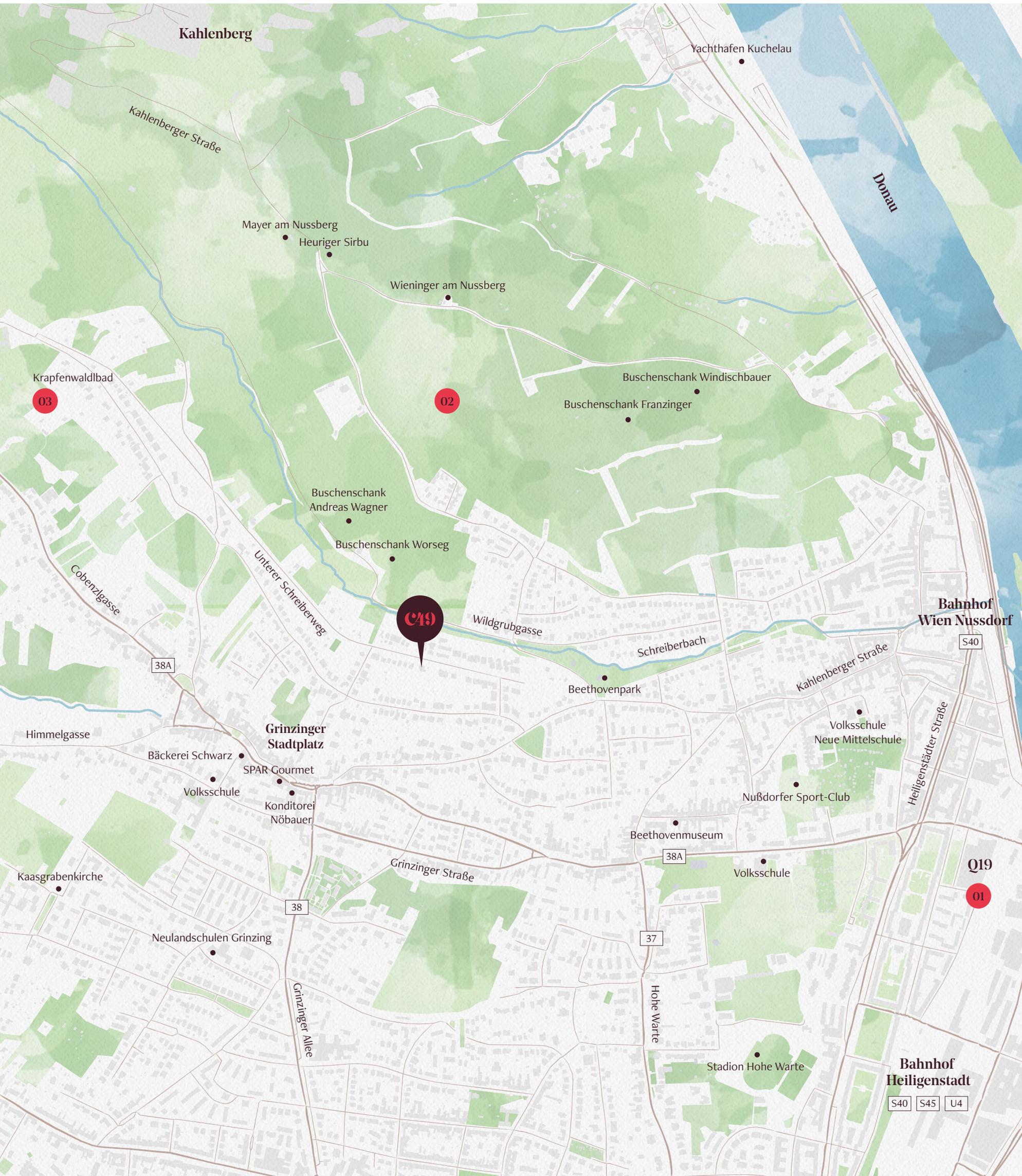


03

Krapfenwaldbad

Erfrischende Abkühlung:

Mitten im Föhrenwald hoch über Wien, punktet das beliebte Freibad mit schattigen Plätzen und einem tollen Ausblick über die Stadt.



Kahlenberg

Yachthafen Kuchelau

Kahlenberger Straße

Donau

Mayer am Nussberg
Heuriger Sirbu

Wieninger am Nussberg

Krapfenwaldbad

03

02

Buschenschank Windischbauer

Buschenschank Franzinger

Buschenschank
Andreas Wagner

Buschenschank
Worseg

E49

Wildgrubgasse

Schreiberbach

Beethovenpark

Bahnhof
Wien Nussdorf

S40

Cobenzlgasse

38A

Unterer Schreiberweg

Kahlenberger Straße

Himmelgasse

Grinzing
Stadtplatz

Bäckerei Schwarz

SPAR Gourmet

Volksschule

Konditorei
Nöbauer

Volksschule
Neue Mittelschule

Nußdorfer Sport-Club

Heiligenstädter Straße

Kaasgrabenkirche

Grinzing Straße

38

Beethovenmuseum

Volksschule

Q19

01

Neulandschulen Grinzing

Grinzing
Allee

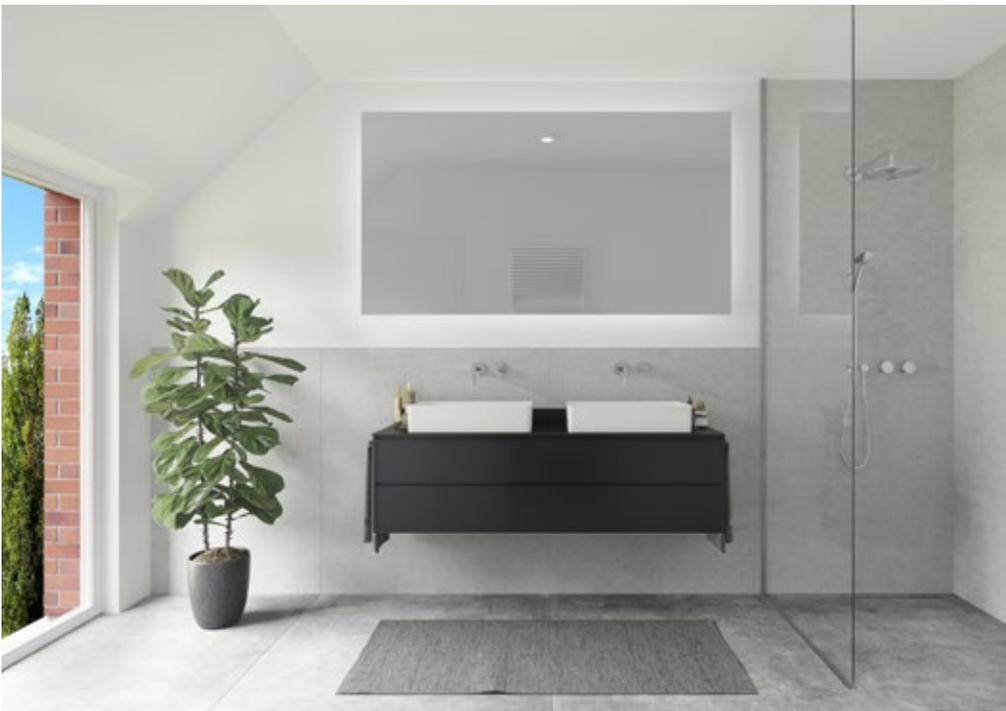
37

Hohe Warte

Stadion Hohe Warte

Bahnhof
Heiligenstadt

S40 S45 U4



MIT ALLEN FINESSEN

Perfekte Balance zwischen Luxus und Gemütlichkeit

Moderne und naturnahe Ausstattungselemente versprechen Wohnen auf höchstem Niveau. Die Exklusivität spiegelt sich dabei in den verwendeten Materialien wider: Feinsteinzeug und Eichenparkett sind in Kombination mit Holz-Alu-Fenstern ein Garant für absoluten Wohnkomfort. In den luxuriösen Bädern kommen ausschließlich Markenprodukte zur Verwendung. Auch bodenebene Duschen und Einbaubadewannen gehören hier zum Standard. In der kühleren Jahreszeit sorgen Fußbodenheizungen für wohltemperierte Wohnräume. Klimaanlage steigern die Behaglichkeit und das Wohlbefinden in den Sommermonaten. Zur passiven Kühlung sowie zur Regulierung des Lichteinfalls tragen zusätzlich außenliegende Raffstores bei.

Die multifunktionale Bedienzentrale verwandelt Ihr Zuhause in ein Smart Home. Von Beleuchtung und Sonnenschutz über die Einstellung der Raumtemperatur bis hin zur Videogegensprechanlage – über das intelligente Panel können alle Funktionen intuitiv gesteuert werden. Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 runden das komfortable Angebot ab. Ruhe und viel Platz garantieren die mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestatteten Terrassen und Balkone. Genießen Sie ein Gläschen Rotwein während Sie den Blick auf die grünen, mit Weinreben gesäumten Hänge schweifen lassen. Für pure Entspannung unter freiem Himmel eignen sich auch die großzügigen, privaten Eigengärten. Erfrischung für alle Sinne bietet der Outdoor-Pool mit Sonnenterrasse (Top 1–2).

Eichenparkett & Holz-Alu-Fenster

Fußbodenheizung & Klimaanlage

Multifunktionales Smart-Home-System

Outdoor-Pool & Sonnenterrasse (Top 1–2)

**Heizwärmebedarf
28,42 kWh/m²a**





49

Die perfekte Wohnung ist wie ein erstklassiger Cuvée. Für die formvollendete Komposition bedarf es einer außergewöhnlichen Lage, Qualität und Finesse bei der Entstehung und einer geschmackvollen, individuellen Note.





DER WEINKELLER

Edle Tropfen in kultivierter Atmosphäre

Im hauseigenen Weinkeller können Sie ihren persönlichen Geschmack verfeinern sowie neue Sorten für sich entdecken. 11 Weinabteile stehen zur Einlagerung Ihrer privaten Kostbarkeiten zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der elegante Degustationsraum, in dem die erlesene Auswahl stilgerecht verkostet werden kann. Rund um den großen, edlen Holztisch lässt sich die Gesellschaft von Freunden und Familie am besten genießen. Ihre Gäste werden staunen, wenn Sie ihnen den Geist des Weines in solch einem faszinierenden Ambiente präsentieren.







Cuvée 49

EG

Selektion N° 1

WOHNOASE MIT OUTDOOR-POOL UND SPA

TOP 1-2

Wohnfläche: ca. 163 m²

4 Zimmer
2 Badezimmer

Orientierung: N | O | S
Blickrichtung: Garten



Die generöse Wohnung im Erdgeschoß beeindruckt mit über 1.000 m² Eigengarten, 4 großzügigen Gartenterrassen und einem privaten Outdoor-Pool mit Poolhaus und Sonnenterrasse.

Cuvée 49

OG 1, DG 1, DG 2

Selektion N° 2

MODERNE ELEGANZ UND RAFFINESSE



TOP 3, TOP 6, TOP 9

Wohnfläche: ca. 113-122 m²

4 Zimmer
2 Badezimmer

Orientierung: N | O | S
Blickrichtung: Fernblick
Weinberge, Stadt

Sonnenverwöhnte Balkone oder Terrassen locken zu einem Aperitif unter freiem Himmel. Die Masterbedrooms punkten mit en suite Bädern mit Doppelwaschbecken und Badewannen.









Cuvée 49

OG 1, DG 1, DG 2

Selektion N° 3

STIMMUNGSVOLL BIS INS DETAIL

TOP 4, TOP 7, TOP 10

Wohnfläche: ca. 59–65 m²

2–3 Zimmer
1 Badezimmer

Orientierung: N | W
Blickrichtung: Weinberge



Dezent und wohlig versprühen die Wohnungen einen Hauch von Luxus und Klasse. Eigengärten mit Terrassen oder Balkone erweitern den intelligent konzipierten Wohnraum ins Freie.



**Luxus ist, was dein Herz
mit Freude erfüllt.**



PANORAMA ÜBER DEN DÄCHERN

- | | | | | | |
|----|------------------------------------|----|-----------------------------|----|----------------------|
| 01 | Buschenschank Andreas Wagner | 06 | Buschenschank Windischbauer | 11 | UNO-City |
| 02 | Buschenschank Worseg | 07 | Bahnhof Nussdorf | 12 | DC Tower |
| 03 | Kahlenberg | 08 | Donau | 13 | Kirche Heiligenstadt |
| 04 | Mayer am Nussberg / Heuriger Sirbu | 09 | Bratislava | | |
| 05 | Buschenschank Franzinger | 10 | Q19 | | |



Cuvée 49

OG 1, DG 1, DG 2

Selektion N° 4

FLIESSENDE ÄSTHETIK, DIE INSPIRIERT



TOP 5, TOP 8, TOP 11

Wohnfläche: ca. 92–126 m²

3–4 Zimmer
1–2 Badezimmer

Orientierung: S | W
Blickrichtung: Garten

Großflächige, bodentiefe Fenster lassen die Grenze zwischen den lichterfüllten Innenräumen und den Außenbereichen in Form von Gärten mit Terrassen oder Balkonen verschwimmen.









Cuvée 49

DG 3

Selektion N° 5

STRAHLENDE AUSBLICKE IM PENTHOUSE

TOP 12

Wohnfläche: ca.171 m²

4 Zimmer
2 Badezimmer

Orientierung: N | O | W | S
Blickrichtung: Fernblick
Weinberge, Stadt, Garten



Die exklusive Dachgeschoßwohnung mit privatem Liftzugang und großzügigen Dachterrassen fasziniert durch ihren atemberaubenden Panoramablick auf die Döblinger Weinberge.



EXKLUSIVER VERKAUF DURCH



Winegg Makler
+43 1 907 61 78-61
cp@winegg-makler.at
WINEGG.AT

und



Otto Immobilien Wohnen
+43 1 512 77 77-324
wohnen@otto.at
OTTO.AT

Provisionshinweis: 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 % MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20 % MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Zur Verkäuferin besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Hinweis auf Kaufvertragserrichter: Die Gesamtkosten für Treuhänder, bzw. die Kaufvertragserrichtung belaufen sich auf 1,5 % zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften, Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Realitäten GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude 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 Martin Katler/Unsplash; S. 07 Trauben: Jassy Onyae/Unsplash; Familie: pixdeluxe/istockphoto; S. 08 Menschengruppe und Schwimmerin: jacoblund/istockphoto; S. 14 Weintrinker: RgStudio/istockphoto; S. 15 Wein: Hermes Rivera/Unsplash; S. 28 Weinfeld: Sven Wilhelm/Unsplash. Stand: Jänner 2020. Design und Visualisierungen by JAMJAM

**Pläne für die Zukunft,
nicht für die Vergangenheit!**

Walter Ludin

SCHWEIZER AUTOR

