

# one four

NOBILE





In kaiserlicher Nachbarschaft

# Ein Porträt des Grätzels

An der Grenze des 14. zum 15. Wiener Gemeindebezirk liegt in Hanglage das beschauliche Gründerzeitviertel Neu-Penzing. Den Charme des Wohnareals fängt am besten ein, wer am Abend mit dem Fahrrad an den gelb angestrahlten Altbaufassaden vorbeifährt. Lange Straßenschluchten bieten weite Blickachsen und das ruhige Wohnflair vermittelt ein „Zuhause-Gefühl“ zum Durchatmen. Über 30 Restaurants und Cafés bieten kulinarische Abwechslung. Einkaufsmöglichkeiten finden sich an der Hütteldorfer Straße und am Meiselmarkt.

Lernen Sie Neu-Penzing und die einmalige Qualität dieses Grätzels kennen.



Quasi um's Eck

# Neu-Penzing & Umgebung

Was zeichnet eine gute Lage aus? Sind es eine belebte Infrastruktur und eine gute Anbindung, für ein urbanes Feeling? Oder doch die Nähe zu Naherholungszonen und geschichtsträchtigen Landmarks einer historischen Stadt? Auch ein hohes Wertentwicklungspotenzial sowie eine große Nachfrage nach Wohnraum sind ausschlaggebend. Das OneFourNobile vereint diese Schwerpunkte auf unvergleichliche Weise.

Wer in die Nobilegasse 14 einzieht, findet alles Wichtige in kurzer Distanz.

1	Billa, Spar, dm Drogerie	260 m	8	Bank	650 m
2	Hofer	500 m	9	Technisches Museum	600 m
3	Meiselmart Shopping	600 m	10	Forschneritschpark	450 m
4	Fitnessstudio	600 m	11	Familienbad Reinlpark	350 m
5	Apotheke	270 m	12	Heinz-Conrads-Park	450 m
6	Arzt	350 m	13	Auer-Welsbach-Park	550 m
7	Schule / Bildung	140 m	14	Schloss Schönbrunn	1000 m

■ 1150 Wien  
■ 1140 Wien  
■ Neu-Penzing





# one four

NOBILE



Ein Projekt in Neu-Penzing

# Eine gute Einteilung

OneForNobile besteht aus 29 frei-finanzierten Wohneinheiten auf 7 Etagen, die sich zum Kauf für Anleger und Eigennutzer eignen. Beim Blick auf die Etagenpläne wird schnell klar: durchdachte Grundrisse in kleinen sowie großen Wohneinheiten erfüllen perfekt die aktuellen Wohnbedürfnisse. Der Wohlfühlfaktor wird zusätzlich durch die Außenflächen in Form von Balkonen und Terrassen unterstützt, die bei fast allen Wohneinheiten dabei sind. Dreizimmer-Wohnungen finden sich im Erdgeschoß mit Gartenterrasse, oder im 2. Dachgeschoß mit traumhaftem Weitblick.

Bewohner profitieren von Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen im Untergeschoß, einer hauseigenen Garage mit 15 KFZ-Abstellplätzen und dem idyllischen Innenhof. Ob westseitig zur Straße ausgerichtet oder ostseitig Richtung Hof: Die gute Lage im Zentrum Neu-Penzings bietet in jedem Fall Ruhe. Mit Parkettböden, Fußbodenheizung und Außenbeschattung an Fenstern, wartet das Projekt zusätzlich mit hervorragender Ausstattung auf.

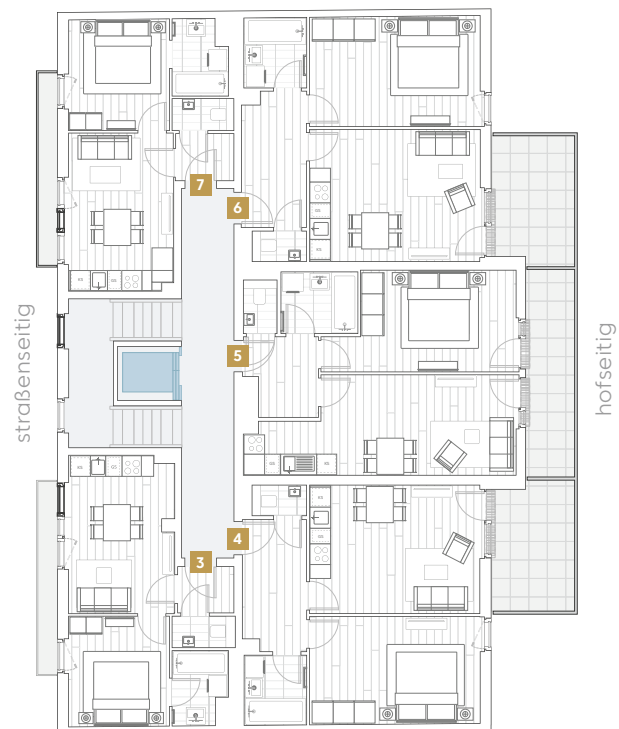
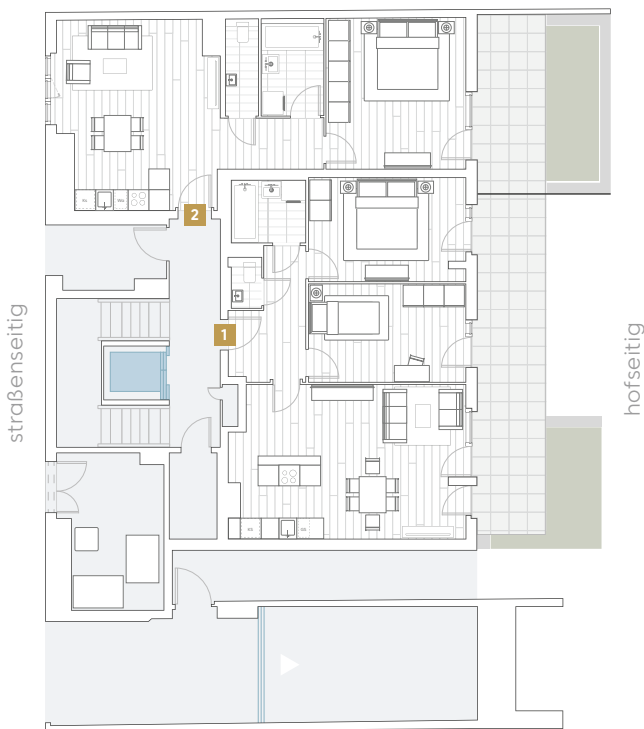
**one  
four**  
NOBILE

## Erdgeschoß

Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Garten
1	3	68,73 m <sup>2</sup>	19,45 m <sup>2</sup>	7,41 m <sup>2</sup>
2	2	54,31 m <sup>2</sup>	9,95 m <sup>2</sup>	10,48 m <sup>2</sup>

## 1. Stockwerk

Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Balkon
3	2	30,23 m <sup>2</sup>	-	-
4	2	45,85 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
5	2	44,26 m <sup>2</sup>	-	8,58 m <sup>2</sup>
6	2	46,82 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
7	2	30,42 m <sup>2</sup>	-	-







## 2. Stockwerk

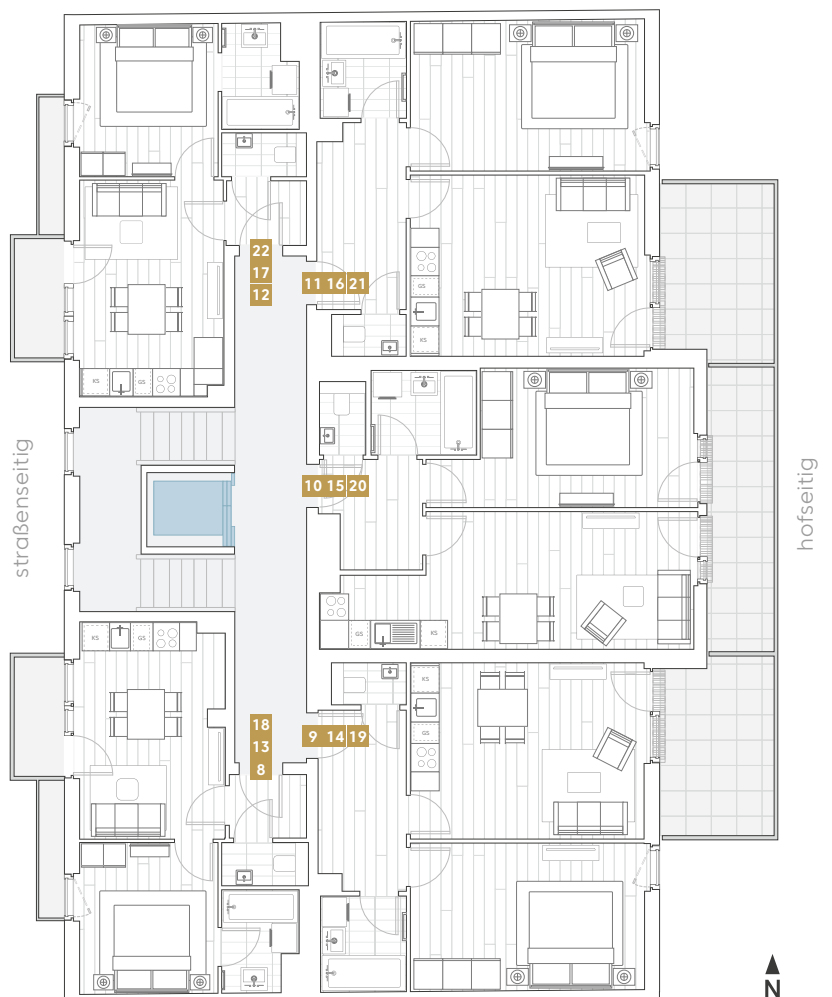
Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Balkon
8	2	30,23 m <sup>2</sup>	-	2,79 m <sup>2</sup>
9	2	45,85 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
10	2	44,26 m <sup>2</sup>	-	8,58 m <sup>2</sup>
11	2	46,82 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
12	2	30,42 m <sup>2</sup>	-	2,79 m <sup>2</sup>

## 3. Stockwerk

Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Balkon
13	2	30,23 m <sup>2</sup>	-	2,79 m <sup>2</sup>
14	2	45,85 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
15	2	44,26 m <sup>2</sup>	-	8,58 m <sup>2</sup>
16	2	46,82 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
17	2	30,42 m <sup>2</sup>	-	2,79 m <sup>2</sup>

## 4. Stockwerk

Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Balkon
18	2	30,23 m <sup>2</sup>	-	2,79 m <sup>2</sup>
19	2	45,85 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
20	2	44,26 m <sup>2</sup>	-	8,58 m <sup>2</sup>
21	2	46,82 m <sup>2</sup>	-	8,96 m <sup>2</sup>
22	2	30,42 m <sup>2</sup>	-	2,79 m <sup>2</sup>



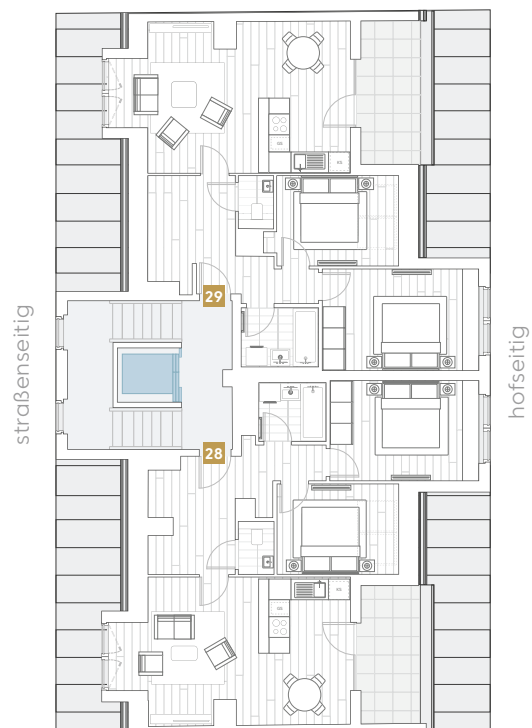
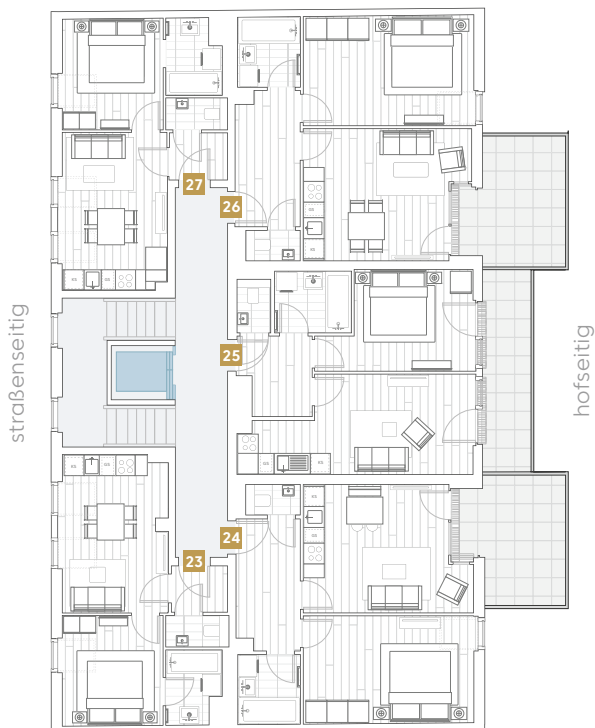


## 1. Dachgeschoß

Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Balkon
23	2	30,15 m <sup>2</sup>	-	-
24	2	44,07 m <sup>2</sup>	-	11,14 m <sup>2</sup>
25	2	38,39 m <sup>2</sup>	-	8,42 m <sup>2</sup>
26	2	45,06 m <sup>2</sup>	-	11,14 m <sup>2</sup>
27	2	30,42 m <sup>2</sup>	-	-

## 2. Dachgeschoß

Top	Zr.	Wohnfl.	Terrasse	Balkon
28	3	68,74 m <sup>2</sup>	7,24 m <sup>2</sup>	-
29	3	71,33 m <sup>2</sup>	7,53 m <sup>2</sup>	-



s REAL Full-Service-Angebot

# Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches Beratungsgespräch für dieses Projekt.

Ihr Team für Immobilie und Finanzierung.



## Immobilienabwicklung

Herr Haberl berät Sie gerne zum Thema Immobilienkauf im Projekt OneFourNobile. Darüber hinaus bietet s REAL Immobilien auf Wunsch auch die anschließende Vermietung an. Über unsere KooperationspartnerInnen können Sie Rechtsberatung, Steuerberatung und Wohnungsverwaltung in Anspruch nehmen.

Mit s REAL Immobilien sind Sie breit aufgestellt und bekommen alle notwendigen AnsprechpartnerInnen für Ihr Investment!

Philip Haberl, BA  
s REAL Immobilienfachberater

T: +43 5 0100 - 26252  
M: +43 664 8387685  
E-Mail: philip.haberl@sreal.at



## Finanzierung

Frau Leitner und ihr Team des Erste Bank Wohn<sup>2</sup>Centers stehen Ihnen als Experten für Finanzierungsfragen zur Verfügung! Auf Wunsch leitet s REAL Immobilien Sie direkt weiter - für eine unverbindliche und rasche Terminvereinbarung mit dem/der richtigen AnsprechpartnerIn!

# 40

**JAHRE LEIDENSCHAFT  
FÜR IMMOBILIEN**