



WU

**ich will
idyllisch_urban
wohnen.**



In Wien zu leben bedeutet, lebendig und bewegt zu sein, aber trotzdem Orte zu kennen, die sich vertraut anfühlen. Die ruhig sind, aber von denen aus man mit nur einem Schritt wieder mitten im pulsierenden Leben steht. In Wien zu wohnen, kann genau so sein.

Architektur, die mehr will

IU

05

Das Ganze ist mehr als die
Summe der Teile. idyllisch_urban.

Manchmal musst du dich entscheiden. Manchmal. Es gibt aber auch Projekte, die Widersprüche auflösen und unterschiedliche Bedürfnisse unter einen Hut bringen. IU ist so ein Ort.

Idyllisch oder urban? Wir wollen beides! Dieser Spirit ist auch Basis der Architektur. IU besteht aus fünf Baukörpern, die individuell gestaltet wurden und gleichzeitig perfekt miteinander harmonieren. Verbindende Elemente unterstreichen die Ausgewogenheit. Zum Beispiel die Tiefgarage, die unter dem gesamten Komplex verläuft. Oder Parkachsen, die eine grüne Klammer bilden und über die sich die Natur des Donaukanals in das Areal fortsetzt.

Für Individualität stehen die Namen der Gestalter: Büro Roger Karré, HNP-Architekten, Blaich + Delugan Architekten sowie Freimüller Söllinger Architektur, also durchweg namhafte Büros, die ihre eigene Philosophie haben und dennoch hoch professionell dem Ganzen dienen.

Ein **reines Wohnprojekt**, aber kein Mangel an Shops, Lokalen und Kindergärten? Ja, denn **das urbane Leben pulsiert** in unmittelbarer Nähe.

Ein autofreier Ort mit vielen Parkplätzen? Die Lösung ist eine Zufahrt bei der Erdberger Lände, die zu einer **hauseigenen Tiefgarage** führt.

Trotz Citylage umgeben von viel Grün? Eine großzügige Parklandschaft und die **Nähe zu Donaukanal und Prater** machen es möglich.

Museumsreife Kunst direkt vor deiner Haustür? Kunst am Bau und Installationen im Park sind Teil des Projekts.



Dein Bezirk

IU

praktisch_kreativ

07

Der 3. Bezirk bietet alles, was du brauchst. Und vieles mehr.



Nahversorgung

- 01_Supermarkt
- 02_Drogeriemarkt
- 03_Rochusmarkt
- 04_Wien Mitte The Mall
- 05_Simply Garden
- 06_Waschsalon
- 07_BP Tankstelle

Bars und Restaurants

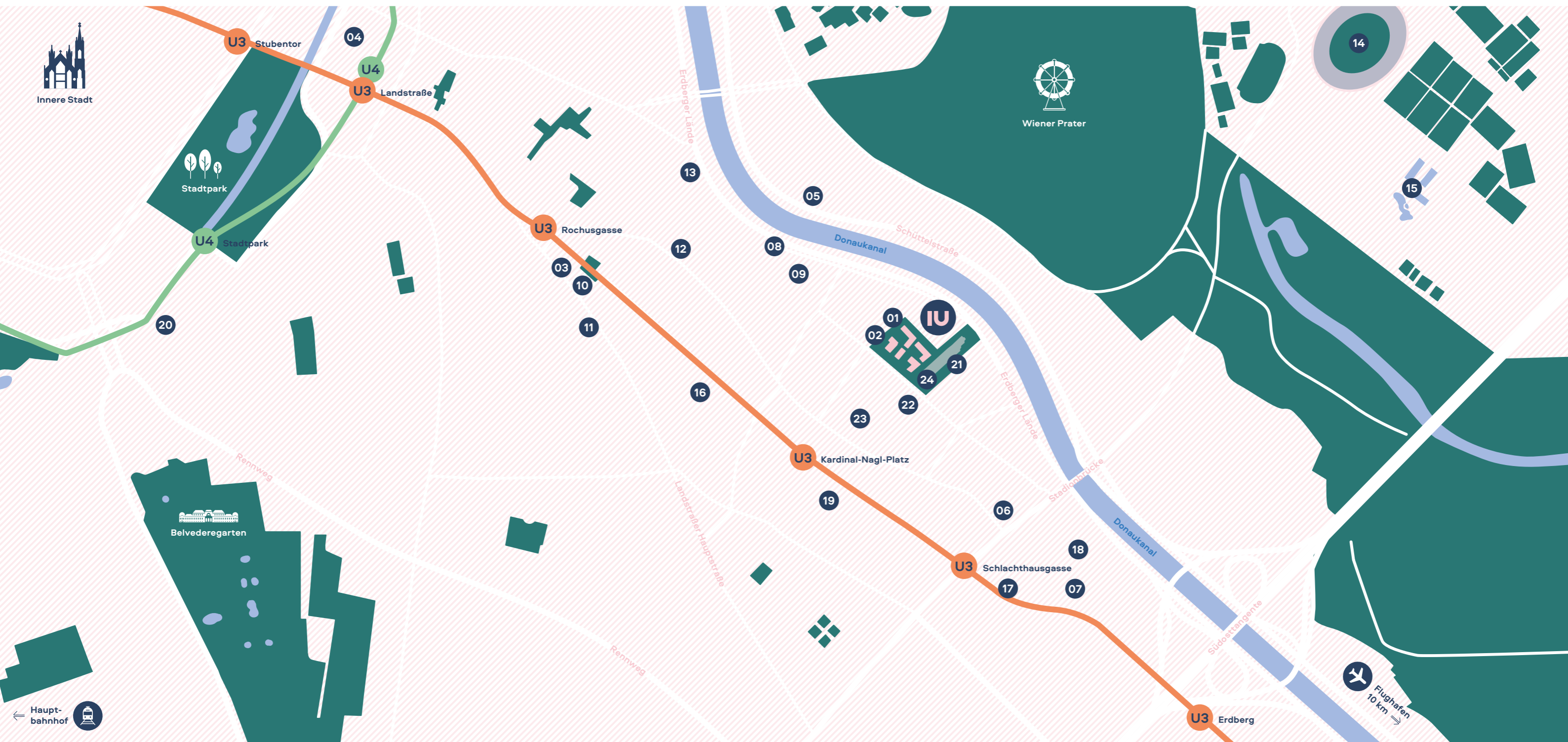
- 08_Ebi 3 - Sushi
- 09_Brass Monkey
- 10_Nata Lisboa
- 11_Ströck-Feierabend
- 12_The Golden Harp
- 13_Chibo Kitchen

Sport und Kultur

- 14_Ernst-Happel-Stadion
- 15_Stadionbad
- 16_Apostelbad
- 17_Clever Fit
- 18_Injoy Fitness
- 19_Rabenhof Theater
- 20_Akademietheater

Bilder und Kinderbetreuung

- 21_Kindergarten
- 22_Volks-/Mittelschule
- 23_Gymnasium
- 24_Spielplätze



Modernes Wohnen

IU

geborgen_offen

09

Smarte Mietwohnungen mit 2-4 Zimmern:
Entscheide selbst, wie du wohnen möchtest!

Die Mietwohnungen von IU sind auf die Bedürfnisse des modernen Lebens zugeschnitten. Sie bieten sowohl Geborgenheit als auch Inspiration. Die intelligente Raumnutzung vermittelt selbst bei kleineren Flächen Großzügigkeit. Gänge werden durch Verteilerräume ersetzt. Im Zentrum der meisten Einheiten steht eine einladende Wohn-Essküche. Offenheit nach außen verstärkt das Gefühl, frei zu sein: Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet und haben einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen eigenen Garten.

Bei der Ausstattung haben wir 08/15 weit hinter uns gelassen. Stattdessen bieten die Wohnungen zum Beispiel Parkettböden, 3-fach-Verglasungen, hochwertige Bäder und Einbauküchen sowie eine Fernwärme-Fußbodenheizung.

Außerhalb der eigenen vier Wände stehen dir eine Tiefgarage, Fahrradräume, Paketboxen und natürlich die Parklandschaft zur Verfügung. Spielplätze, Relax-Bereiche und Wasserflächen inklusive.

Ob Individualist, Liebespaar oder Kleinfamilie: Bestimmt findest auch du die perfekte Wohnung. Das Spektrum reicht von kuscheligen Zweizimmerwohnungen mit 44 m² über zahlreiche Einheiten um 60 m² bis zu weitläufigen Dachgeschosswohnungen. Über diese erfährst du nach einmal Umblättern mehr.



Die Wohnungen sind **so gemütlich**, dass du gerne zuhause bleibst.

Jetzt aber raus aus den Federn: Draußen wartet **das nächste Abenteuer**.



Lichtdurchflutete Mietwohnungen, durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung zwischen idyllischen Grünachsen und Wegen.

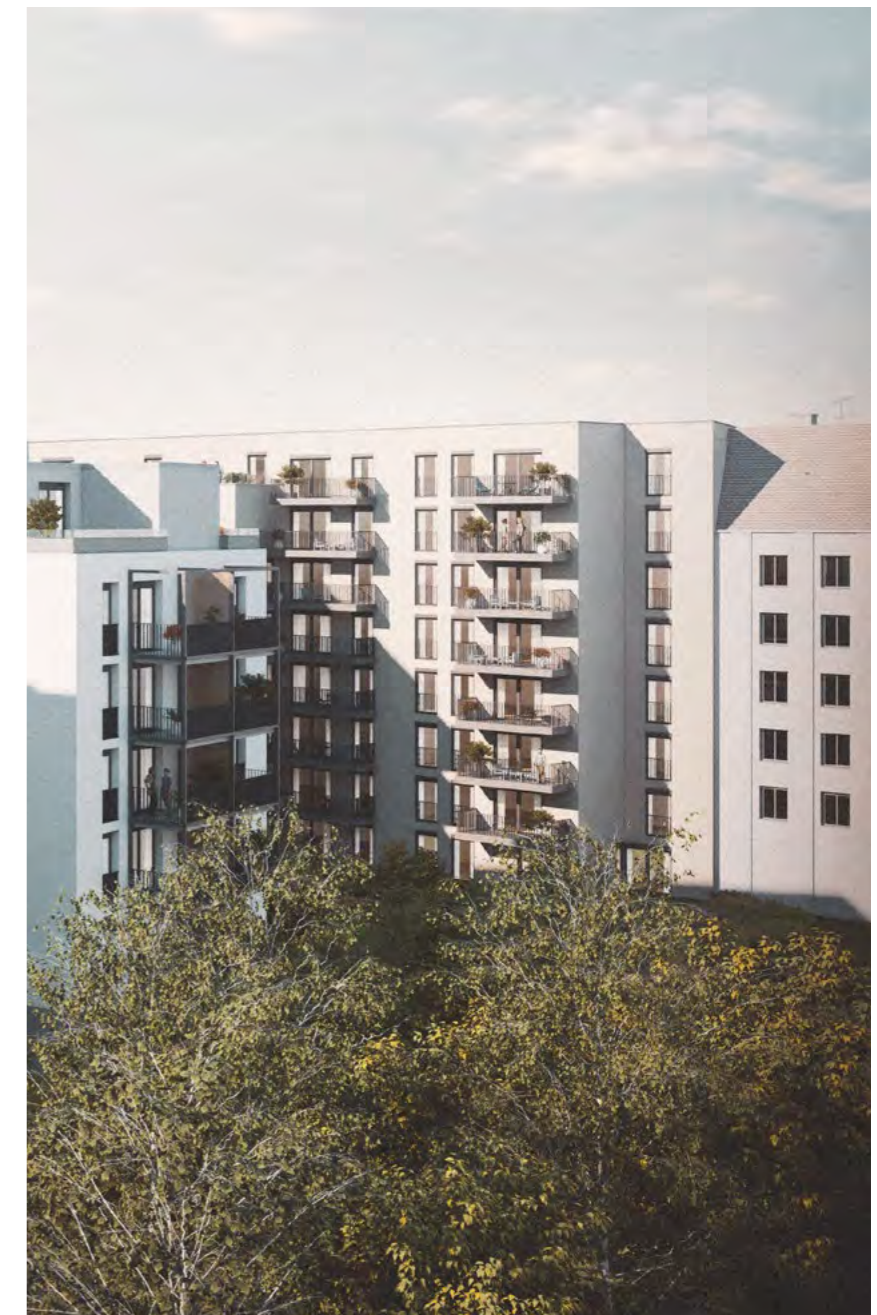
Ob Individualist, junges Paar oder Kleinfamilie: IU ist **jeden Anforderungen gewachsen.**

Höchste Ansprüche erfüllt natürlich auch die hochwertige Ausstattung.

Dachgeschosswohnungen für alle, die hoch hinauswollen.

On top weisen die Baukörper attraktive Dachgeschosswohnungen auf. Sie eröffnen viel Raum, und das in mehrfacher Hinsicht. So sind die Wohnflächen mit bis zu 155 m² mehr als nur geräumig. Hinzu kommen großzügige Terrassen, die teilweise sogar mit Grünflächen versehen sind. Nahezu grenzenlos wird das Raumerlebnis, wenn du in die Ferne schaust. Denn die Höhe aller Gebäude ist ideal für eine perfekte Aussicht. Der Blick ist atemberaubend, ohne die Umgebung auf Ameisengröße schrumpfen zu lassen.

Auch in Sachen Ausstattung bewegen sich die Dachgeschosswohnungen auf hohem Niveau. Im Küchenbereich befindet sich zum Beispiel eine induktive Ladezone für dein Smartphone. Eine Klimaanlage sorgt dafür, dass die Temperatur auch an heißen Sommertagen angenehm bleibt. Einige Einheiten lassen sich mit einer außenliegenden, elektrisch gesteuerten Beschattung vor Sonneneinstrahlung schützen.



Seitengassenanlage: grün, aber nicht weg vom Schuss



idyllisch_urban



Die fünf Baukörper sind von geräumigen Grünflächen umgeben. Eine vielfältige Vegetation, Kinderspielplätze, Verweilzonen mit hochwertiger Außenraummöblierung und private Gärten sorgen dabei für Abwechslung. Kernstück der Anlage ist eine zentrale Parkachse, die mit ihren Wasserflächen auf den Donaukanal verweist. Sie liegt auf einer Linie zwischen Prater und der U-Bahnstation Rochusgasse, die direkt zum Stephansplatz führt. Somit symbolisiert sie die Verbindung von idyllisch und urban.



Stand: 2019

Bildnachweis: iStockphoto LP

Renderings: Art-Invest Real Estate

Architekten: Büro Roger Karré, HNP-Architekten,
Blaich + Delugan Architekten, Freimüller Söllinger Architektur

Konzept & Gestaltung: FOON.at

Druck: Platinum fine art print

Disclaimer:

Alle Daten ohne Gewähr. Diese Broschüre dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Sie basiert auf dem Planungsstand von August 2019. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



ART INVEST
— REAL ESTATE —

Ein Projekt der

Art-Invest Real Estate
Management AIREM-Ö GmbH

Art-Invest Real Estate ist
Spezialist für Immobilien
in guten Lagen. Der Fokus
liegt auf Metropolregionen in
Österreich, Deutschland und
Großbritannien.

www.art-invest.com

Vermietung durch:

CBRE

+43 1 533 40 80 33

living@cbre.com



+43 1 512 76 90 – 402

iu@ehl.at



Mietwohnungen in der
Nähe der Erdberger Lände.

