

# Gloria

TIVOLIVIERTEL  
EHRENFELSGASSE 12  
WIEN XII



 3SI  
IMMOGROUP



GLORIA

EHRENFELSGASSE 12





**Vor uns liegt ein Stück  
außergewöhnliche  
Wiener Geschichte,  
eingebettet zwischen  
Nostalgie und Moderne,  
inspiriert von der Sehnsucht  
nach Einzigartigkeit und  
Individualität.**



# TRADITION TRIFFT AUF ZEITGEIST

Im historischen Tivoliviertel in Meidling steht ein Bauwerk ursprünglichen Charakters. Mit viel Liebe zum Detail wird den Fundamenten aus dem 19. Jahrhundert neues Leben eingehaucht. Die historische innere und äußere Bausubstanz wird bestandserhaltend und mit feinsten Materialien revitalisiert. Der Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Gärten vereinen moderne Akzente mit geschichtsträchtigen Elementen.

Das schmucke Tivoliviertel östlich von Schönbrunn und dem prächtigen Schlosspark ist die Bühne dieses rundum begehrten Wohnsitzes. Das Wohnprojekt Gloria spiegelt die Vergangenheit seiner Umgebung wider und vereint gründerzeitlichen Charme, Innovation, gehobenes Flair und Lebensfreude.

---

## HIGHLIGHTS

**33 exklusive Eigentumswohnungen**  
**davon 8 traumhafte Dachgeschoßwohnungen**  
**Größen von ca. 35 bis 117 m<sup>2</sup>**  
**1- bis 4-Zimmereinheiten**  
**Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik**  
**Hochwertige Ausstattung**  
**Hofseitige Freiflächen und Gärten**





HWB<sub>SK</sub> RG: 65,0 KWH/M<sup>2</sup>A  
HWB<sub>SK</sub> DG: 38,9 KWH/M<sup>2</sup>A

**Palmen- &  
Wüstenhaus**

**Irrgarten & Labyrinth**

**Tiergarten**

**Rosengarten**

**Kaiserliche  
Wagenburg**



Technisches  
Museum

Westbahnhof

Landtmann's  
Jausen Station



Gloria

Schönbrunnerbad

Kronprinz-  
garten

Orangerie &  
Weingarten



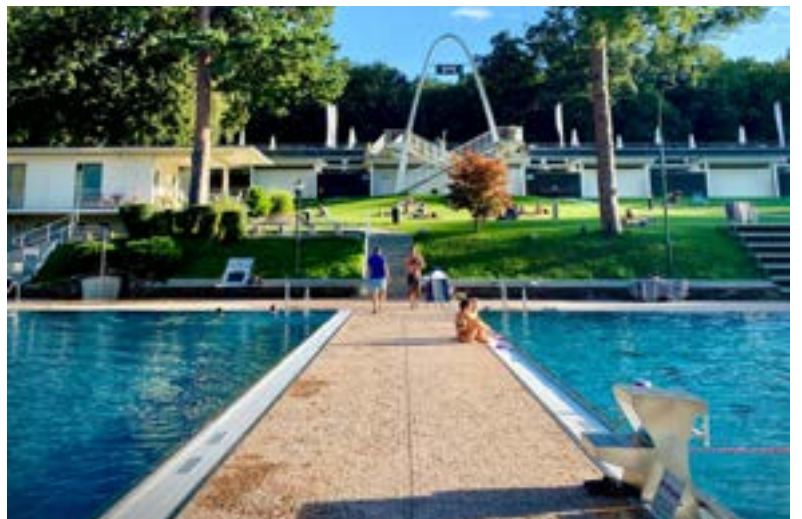
# LUSTWANDELN WIE DIE KAISER

EHRENFELSGASSE 12



## Herzerfrischender Badespaß

Das Schönbrunnerbad direkt im Schlosspark sorgt im Sommer mit einem langen Sportbecken, Kinderbereich und weitläufigen Wiesen für einmaligen Badespaß. Eine ausgezeichnete Alternative für sommerliche Erfrischung stellt das nahe gelegene Theresienbad dar, das im Winter auch als Hallenbad zur Verfügung steht.







### Frühstücken wie zu Kaisers Zeiten

Hoch über dem Schönbrunner Schlosspark thront die Gloriette und beeindruckt mit einem grandiosen Blick auf Wien. Sie diente Kaiser Franz Joseph I. als Speise- und Festsaal sowie als Frühstücksraum. Nirgendwo in Wien frühstückt es sich heute schöner und gediegener als im kaiserlichen Pavillon.



### Erholender Ausklang

Mit dem Schönbrunner Schlosspark liegt eine der schönsten Grünflächen Wiens vor der Tür. Rund um den barocken Prunkpalast können breite Alleen ebenso wie verwinkelte Wege durchschritten werden. In der Landtmann's Jausen Station lässt sich's zwischen grünen Laubengängen fürstlich speisen und trinken.



## VON DER KAISERLICHEN MENAGERIE ZUM BESTEN ZOO EUROPAS

### À la Giraffe

Der Tiergarten Schönbrunn ist der älteste, noch bestehende Zoo der Welt und war bereits vor 200 Jahren ein Publikumsmagnet. Moderne, lebensnahe Gehege locken jährlich mehr als zwei Millionen Besucher auf das Areal – kein Wunder also, dass der Zoo schon sechs Mal zum besten Zoo Europas gewählt wurde.





**Das bezaubernde Meidling  
ist die Bühne dieser  
begehrten Liegen-  
schaft und lässt mit seiner  
nahezu unbeschreiblichen  
Vielfalt keine Wünsche offen.**



EHRENFELSGASSE 12



# DIE KUNST DER GROSSZÜGIGKEIT

Auf vier Etagen beeindruckt die stolze Gründerzeitarchitektur im Stil des Historismus und lädt zu großbürgerlichem Wohnen ein. Das prächtige Entree eröffnet neue Welten und weist den Weg in imposante Räumlichkeiten. 25 exklusive Altbauwohnungen werden stilbewusst auf den neuesten Stand gebracht und kombinieren das Alte und Neue auf intelligente Weise. Die Wohneinheiten in den Regelgeschoßen präsentieren sich elegant und mondän und bieten das perfekte Zuhause für traditionsbewusste Großstädter, die einen hohen Anspruch an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben. Generöse Fensterflächen rahmen den Blick auf Wiens Vielfalt, fantastische Raumhöhen verleihen Freiheit und Großzügigkeit eine neue Dimension. So können Sie sich entspannt in den eigenen vier Wänden entfalten und die eigene Individualität in vollen Zügen zelebrieren. In den privaten Gärten im Erdgeschoß und auf den Balkonen und Terrassen, die zum grünen Innenhof orientiert sind, finden Sie Ruhe und haben die Möglichkeit das Leben unter freiem Himmel zu genießen.



GLORIA

# MIT GLANZ UND GLORIA

EHRENFELSGASSE 12



Lichtdurchflutete Räume, faszinierende Ausblicke und ungestörte Privatsphäre – in der begehrten obersten Etage über den Dächern der Stadt lässt es sich einzigartig wohnen. Die raffinierten, offenen Grundrisse machen die acht Dachgeschoßwohnungen zu etwas ganz Besonderem. Unterstrichen wird die loftartige Raumgestaltung durch eine klare Formensprache mit luftig leichten Komponenten. Bis zum Boden reichende Fensterelemente ermöglichen einen klaren Ausblick auf die Umgebung. Die Dachflächenfenster füllen den Raum mit natürlichem Sonnenlicht, be-

einflussen die Luftzirkulation positiv und ermöglichen eine optimale Wohnraumnutzung. Als behaglicher Rückzugsort dient der elegante Master Bedroom, der beim Großteil der Penthousewohnungen außerdem über ein eigenes Bad en Suite verfügt. Die weitläufigen Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und sind wahre Entspannungsoasen inmitten der Stadt. Hochwertige und langlebigen Edelstahlgeländer verleihen ihnen ein äußerst modernes und attraktives Aussehen.







# PERFEKTION IM DETAIL

Gekonnt kombiniert das hochwertige Interieur Stil mit Eleganz. Alle Wohnungen sind mit Parkettböden in Eiche ausgestattet: In den Regelgeschossen beeindruckt zeitloses Fischgrätparkett, im Dachgeschoß kommen moderne Dielen zum Einsatz. Große Fenster mit Isolierverglasung lassen viel Licht in die Wohnräume, sorgen für ein angenehmes Raumklima und sparen Energie. In den Bädern finden sich ausgewählte Markensanitärprodukte sowie eine Soundanlage mit integrierten Lautsprechern. Auch innovative Features wurden bei den Dachgeschosswohnungen mitgedacht: Über ein Smart-Home-System des österreichischen Spezialisten Button lassen sich Beleuchtung und Heizung zentral über iPad oder Smartphone steuern.



## HIGHLIGHTS

**Hochwertige Parkettböden in Eiche**  
**Fußbodenheizung in allen Räumen**  
**Markensanitärprodukte**  
**Soundsystem im Bad**  
**Vollklimatisierung im DG**  
**Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz im DG**  
**Smart Home-System im DG**

# VERGNÜGEN UND ERHOLUNG IN KAISERLICHER UMGEBUNG



## Zauber der Vergangenheit

Für die Unterhaltung jener bürgerlich-adeligen Kreise eröffnete 1830 das Tivoli. In diesem einmaligen Vergnügungsetablisement mit Aussichtsplattform und Garten wurde gespeist, getanzt und gefeiert. Besonderes Amusement versprach – neben Konzerten von Johann Strauss (Vater) – eine Rutschbahn mit zweisitzigen Wägen.

Der Namen spielt auf den berühmten Ort Tivoli östlich von Rom an – wegen des schönen Blicks, den man auf den Wienfluss und die Stadt genoss.





## Meidlings imperiales Erbe

Damals wie heute profitiert Obermeidling östlich von Schönbrunn von der Nähe zur kaiserlichen Sommerresidenz und dem prächtigen Schlosspark. Um der herrschenden Elite nahe zu sein, siedelten sich um 1800 hier am Grünen Berg zunehmend Adelige und Bürgerliche an. Bald wurde der damalige Vorort von Wien zum begehrten Erholungs- und Kurort für diese Oberschicht, nicht zuletzt wegen des Theresienbades, das von Kaiserin Maria-Theresia an einer Schwefelquelle errichtet wurde. Prachtvolle Altbauten zeugen bis heute von dieser imperialen Zeit.

# KULINARIK TRIFFT AMÜSEMENT



## Meidlinger Markt

Besonderes Vergnügen stellt sich am Meidlinger Markt ein, zu dem man fußläufig von Gloria gelangt. Hier trifft Wiener Tradition auf innovatives Superfood, orientalisches Flair auf rustikalen Bauernmarkt.



## Wirtschaft am Markt

Im Haubenrestaurant am Meidlinger Markt wird feinste Wiener Küche in einem designvollen Setting serviert. Zudem lädt das Lokal an Samstagabenden im Juli und August zu stimmungsvoller Live-Musik ein!



## Meidlinger Hauptstraße

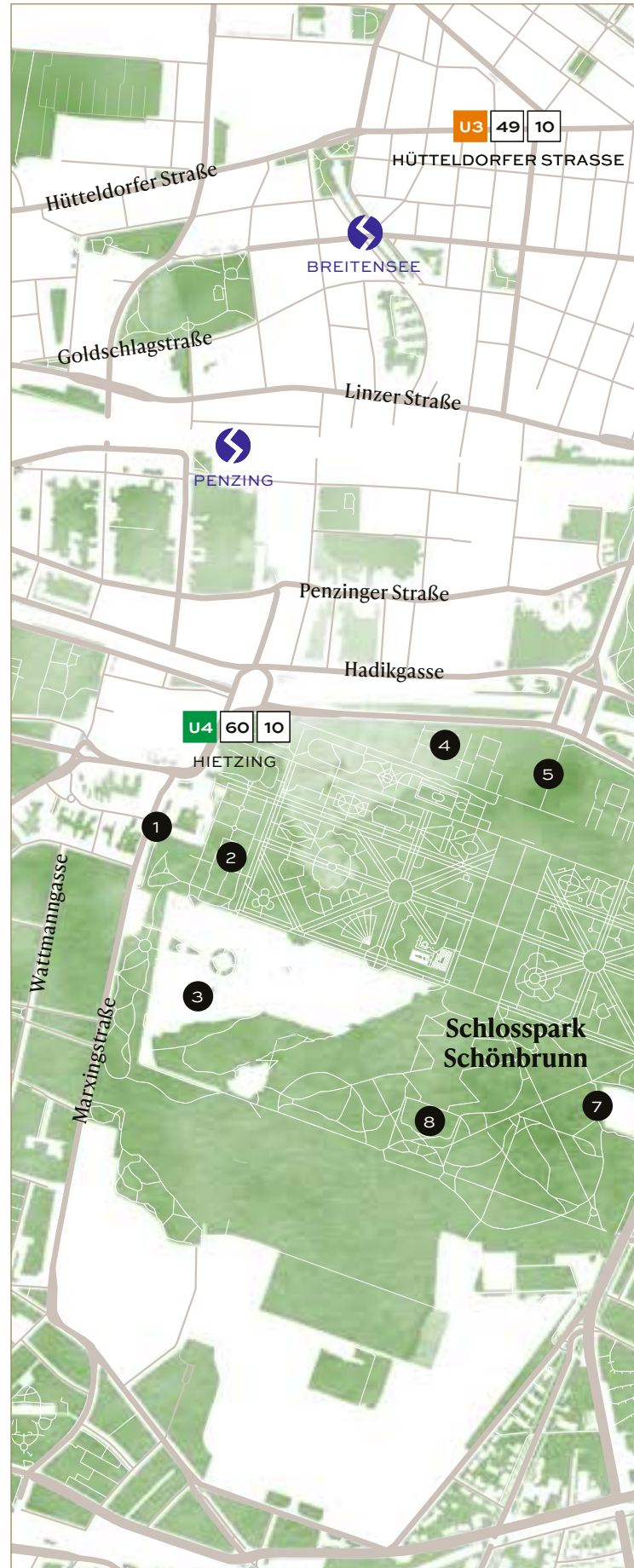
Mit der Meidlinger Hauptstraße liegt eine der größten Wiener Einkaufsstraßen in Gehweite: Die Fußgängerzone bietet ein verheißungsvolles Potpourri aus Geschäften, Gastronomie und einladenden Plätzen.

## Highlights

1. WÜSTENHAUS
2. GROSSES PALMENHAUS
3. TIERGARTEN SCHÖNBRUNN
4. KAISERLICHE WAGENBURG
5. SCHLOSS SCHÖNBRUNN
6. LANDTMANN'S JAUSEN STATION
7. SCHÖNBRUNNERBAD
8. CAFÉ GLORIETTE
9. APOTHEKE
10. SPAR
11. ZAHNARZT
12. APOTHEKE
13. CAFÉ RAIMANN
14. THERESIENBAD
15. HOFER
16. BILLA
17. INTERSPAR
18. WIRTSCHAFT AM MARKT
19. HEU & GABEL
20. U4 CLUB
21. VOLKSSCHULE JEAN PICTET
22. BG/BRG ROSASGASSE
23. VOLKSSCHULE RUCKERGASSE
24. MEIDLINGER MARKT

## Entfernungen

- 1 GEHMINUTE ZUM 63A
- 3 GEHMINUTEN ZUM 9A
- 5 GEHMINUTEN ZUR U4 MEIDLINGER HSTR.
- 7 GEHMINUTEN ZUR U6 NIEDERHOFSTRASSE
- 9 GEHMINUTEN ZUM SCHLOSSPARK
- 10 GEHMINUTEN ZUM MEIDLINGER MARKT
- 10 FAHRMINUTEN ZUM BAHNHOF MEIDLING
- 13 FAHRMINUTEN ZUM KARLSPLATZ
- 17 FAHRMINUTEN ZUM SCHWEDENPLATZ







## ÜBER DEN PROJEKTENTWICKLER

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über zwei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: Das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

## VERMARKTUNG DURCH



**WINEGG  
MAKLER**

**+43 1 31572 80**

**office@winegg-makler.at**

**winegg.at**

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. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % 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 und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die dargestellten Visualisierungen können in natura abweichen. Die angeführte Ausstattung entspricht dem Planstand von Oktober 2021, nähere Details zur finalen Ausstattung können Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 8: Schönbrunn, envato/tommyandone; S. 9: Löwe, envato/shotsstudio; S. 19 Schönbrunn, Alamy/volkerpreusser; Frau, istock/Petar Chernae. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation Stand: Februar 2023.

Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at

» Mit unserem gesamten Können  
legen wir Passion, Fingerspitzen-  
gefühl und Handwerkskunst in die  
Erhaltung und Entwicklung  
von Immobilien. «

MICHAEL SCHMIDT  
GESCHÄFTSFÜHRER DER 3SI IMMOGROUP

