



# Le Petit

HAHNGASSE 30 | 1090 WIEN

# PARIS

3SI IMMO GROUP



EIN  
TANZ AUS  
ELEGANZ &  
CHARME

WILLKOMMEN IM HERZEN  
DES SERVITENVIERTELS.

# PARISER FLAIR IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

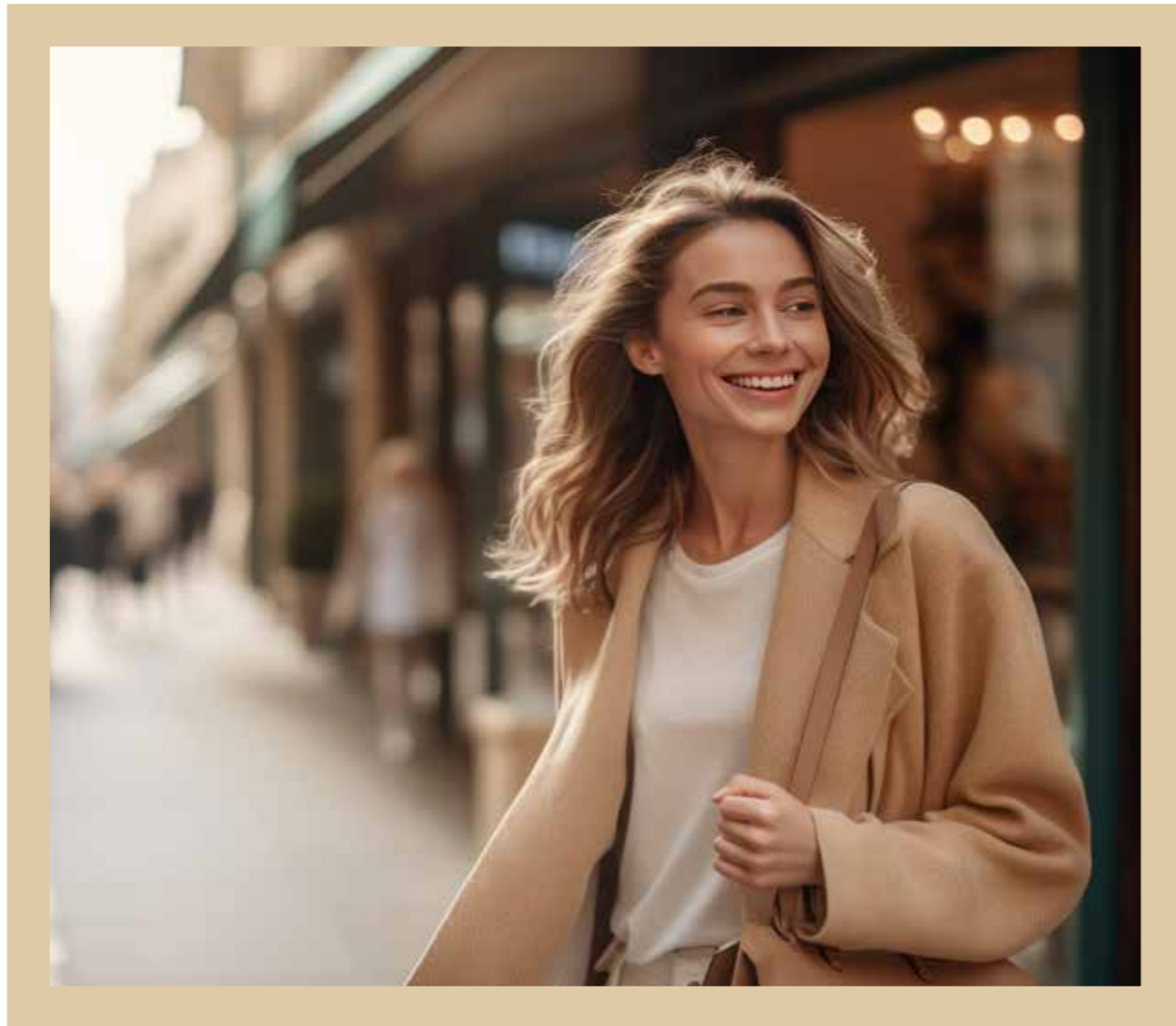
Im Herzen des charmanten Servitenviertels, das wegen seines französischen Flairs auch als „Klein Paris“ bezeichnet wird, befindet sich das exklusive Wohnprojekt LE PETIT PARIS. Das historische Gründerzeithaus aus dem Jahr 1884 wird mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Mit Wohnflächen von 40 bis 171 m<sup>2</sup>, großzügigen Balkonen und einem luxuriösen Penthouse mit Swimspa garantiert LE PETIT PARIS höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

## HIGHLIGHTS

- 13 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 3 moderne Dachgeschoßwohnungen  
und ein luxuriöses Penthouse mit eigenem Swimspa
- 1 bis 4 Zimmer mit ca. 40 bis 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik
- Fernwärmeanschluss
- Ausgezeichnete Infrastruktur und erstklassige, begehrte Lage
- Historisches Flair



# EIN HAUCH VON PARIS IM HERZEN WIENS



Das malerische Servitenviertel verführt mit charmanten Lokalen und einer besonderen Atmosphäre im Herzen der Stadt. Idyllische Gassen, elegante Boutiquen, französische Bistros und historische Gebäude schaffen ein unvergleichliches Flair. Genießen Sie französische Spezialitäten in gemütlichen Gastgärten, erkunden Sie den Wochenmarkt am Servitenplatz mit regionalen Leckereien und lassen Sie sich von der einzigartigen Stimmung verzaubern. Dank einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie in wenigen Minuten in das Wiener Stadtzentrum. In unmittelbarer Nähe laden der Donaukanal und zahlreiche Grünflächen zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

# FRANZÖSISCHE ELEGANZ TRIFFT WIENER CHARME

Das Projekt LE PETIT PARIS kombiniert eine außergewöhnliche Lage mit einer luxuriösen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Beim Betreten der Regelgeschoßwohnungen erleben Sie sofort den typischen Altbaucharme: französisches Fischgrätparkett aus edlem Holz, Doppelflügeltüren und hohe Decken schaffen eine elegante Atmosphäre. Großflächige Fensterfronten und moderne Bäder mit Markensanitärausstattung sorgen für ein exklusives Wohngefühl. Die neu geschaffenen Freiflächen im Innenhof erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight ist das Penthouse mit Swimspa und großzügiger Dachterrasse. Die klimatisierten Dachgeschoßwohnungen bieten ein angenehmes Raumklima, während die durchdachten Grundrisse eine optimale Raumnutzung gewährleisten. Jeder Aspekt dieses Projekts wurde mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail geplant, um den Bewohnern höchsten Komfort und Lebensqualität zu bieten.





# WO ZEITGEIST UND GESCHICHTE IM EINKLANG TANZEN

Im LE PETIT PARIS entfaltet sich ein einzigartiges Wohnensemble mit Wiener Stilaltbau-Flair und zeitgenössischer Eleganz. Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Isolierglasfenstern erzeugen eine edle Atmosphäre. Die stilvollen Wohnungen im Regelgeschoß bieten ein besonderes Maß an Raum und Komfort, während die Eichenparkettböden im französischen Fischgrätmuster und die Kastenfenster den historischen Charakter des Hauses betonen. Die Bäder überzeugen durch feinste Fliesen und hochwertige Markenarmaturen. Ein integriertes Soundsystem sorgt zusätzlich für musikalischen Komfort. Attraktive Balkone und Terrassen im Innenhof schaffen Raum zum Entspannen. Die durchdachten Grundrisse und stilvollen Überarbeitungen garantieren ein einzigartiges Wohnerlebnis.



# STIL UND HISTORIE VEREINT

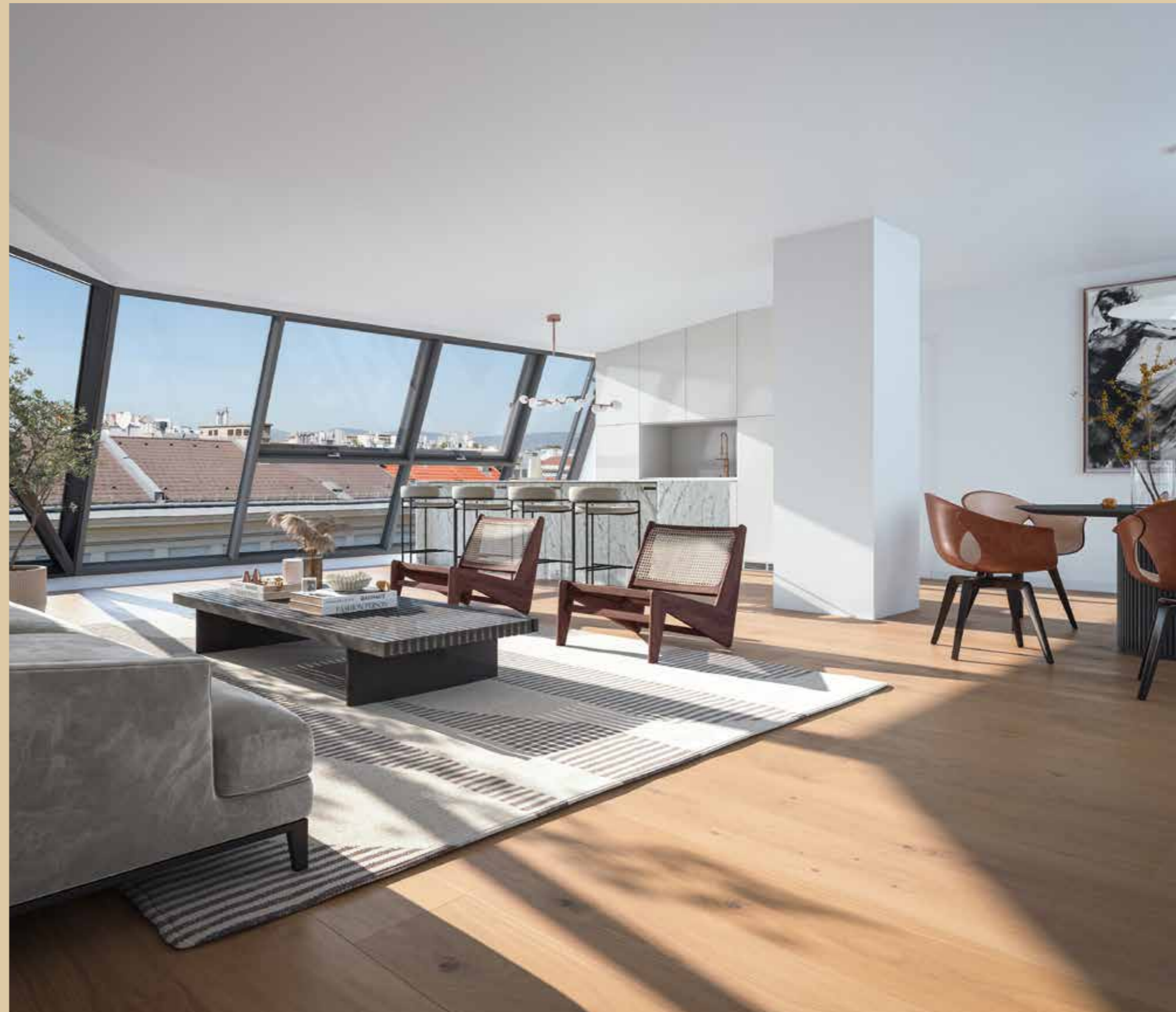
## HIGHLIGHTS

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassettentüren und Vertäfelungen
- Elegante Bäder
- HWB: 97 kWh/m<sup>2</sup>a

# ÜBER DEN DÄCHERN IM RHYTHMUS DER STADT

Die Dachgeschoßwohnungen definieren Luxus neu. Jede Suite verkörpert Exklusivität, angefangen beim edlen Dielenboden, der durch die Fußbodenheizung wohlig temperiert wird, über weitläufige Terrassen bis hin zu Split-Klimaanlagen. Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz schaffen eine ruhige, elegante Atmosphäre. Die Bäder sind mit hochwertigen Markensanitärprodukten und integriertem Soundsystem ausgestattet und laden zum Entspannen ein.

Das exklusive Penthouse mit Swimspa und Dachterrasse ist das Highlight des Wohnprojekts. Ein durchdachter Grundriss mit 4 großzügigen Räumen setzt neue Maßstäbe in Architektur und Stil. Ein privater Aufzug bringt Sie direkt in das elegante Penthouse. Hier, hoch über den Dächern Wiens, vereinen sich historische Eleganz und futuristischer Luxus zu einem einzigartigen Wohn-erlebnis, das höchsten Komfort bietet.





# NOBEL & EXKLUSIV WOHNEN

## HIGHLIGHTS

- Exklusives Penthouse mit Swimspa
- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen
- Großflächige Glasfronten
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Hochwertige Bäder
- HWB: 28,3 kWh/m<sup>2</sup>a



# EIN JUWEL DER WIENER LEBENSKUNST

LE PETIT PARIS liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung.

## ZU FUSS

- U4-Station Roßauer Lände - 5 Minuten
- Servitenkirche - 4 Minuten
- Liechtensteinpark - 10 Minuten

## MIT DEN ÖFFIS

- Stephansplatz - 17 Minuten
- Wien Mitte - 12 Minuten
- Universität Wien - 12 Minuten

## MIT DEM RAD

- Augarten - 8 Minuten
- Schwedenplatz - 8 Minuten
- Karmelitermarkt - 6 Minuten



# PARISER CHARME UND URBANE RAFFINESSE



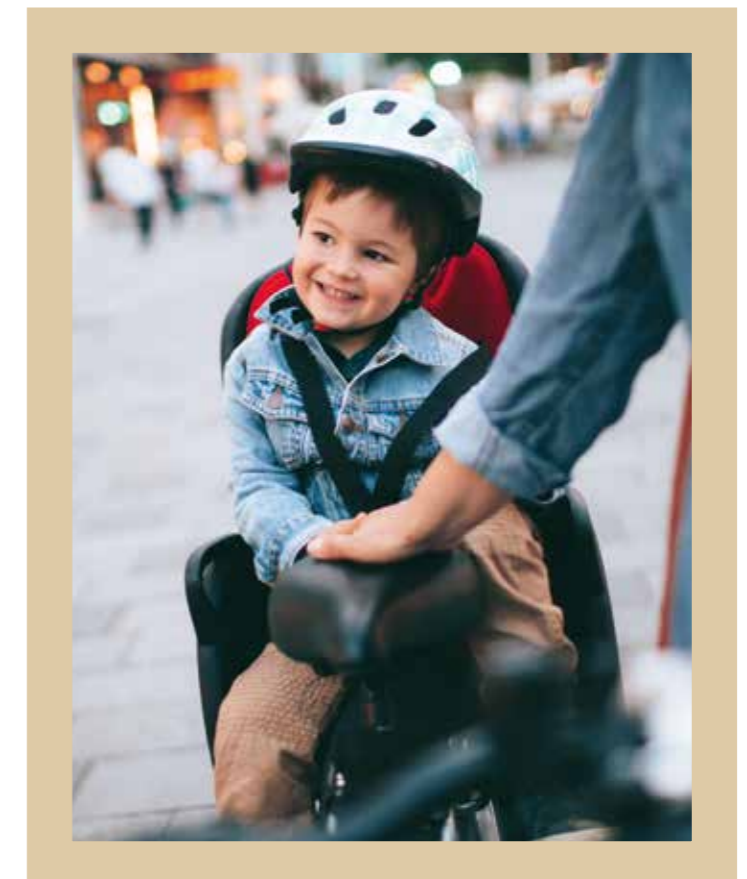
Das Servitenviertel verzaubert mit einem unvergleichlichen Zusammenspiel aus **historischem Flair und modernem Lebensgefühl**. In den malerischen Gassen reihen sich zahlreiche Boutiquen aneinander, die von exquisiter Mode bis hin zu erlesenen Delikatessen ein abwechslungsreiches Angebot bereithalten. Die kulinarische Landschaft ist geprägt von **französischen Bistros und internationalen Restaurants**, die Gourmets und Feinschmecker gleichermaßen in ihren Bann ziehen. Besonders hervorzuheben sind die einladenden Straßencafés, die mit ihrem charmanten, beinahe **pariserischen Ambiente** zum Verweilen einladen.



Ein weiteres Highlight des Viertels ist die **unmittelbare Nähe zum Donaukanal, zum Liechtensteinpark und zum Augarten**, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge oder belebende Joggingrunden bieten. Die Grünflächen und Parks in der Umgebung eröffnen zusätzlich einen herrlichen Raum zur Erholung und Freizeitgestaltung.

## EIN BELIEBTER TREFFPUNKT

Die **exzellente Infrastruktur** rundet das Bild ab: Supermärkte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mühelos erreichbar. Dank der erstklassigen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, einschließlich der U-Bahn-Linie U4 sowie mehrerer Straßenbahn- und Buslinien erreichen Sie die pulsierende Wiener Innenstadt im Handumdrehen. Diese harmonische Fusion aus urbanem Leben, kulinarischer Vielfalt und erstklassiger Verkehrsanbindung macht das Servitenviertel zu einer überaus beliebten Wohngegend.



# WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

VERMARKTUNG DURCH

**3SI** MAKLER



+43 1 607 58 58 58

makler@3si.at

www.3si.at/le-petit-paris

## DER PROJEKTPARTNER

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 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.

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 ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. 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. 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: © AdobeStock, istockphoto. Stand: September 2024. Design: Rafaela Bleier. Visualisierungen: JAMJAM.



