

NUSSBERG

1190

Wien



Wohnen mit Hang
zur Aussicht

1190 Wien, Nussberggasse 21-23

„Natur hat weder Kern noch Schale,
Alles ist sie mit einem Male.“

– Johann Wolfgang von Goethe



NUSSBERG
1190 Wien



Wohnen mit Hang zur Aussicht

Wo ein Nussbaum wächst, lebt auch der Mensch gut:
mit viel Freiraum und Sonne im mediterranen Wien.

Da, wo der Wein wächst, die Donau vorbeifließt und
schon Beethoven Inspiration gefunden hat.

Am Fuße des Nussberges entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 modernen Eigentumswohnungen, umgeben von einem Gartenparadies.



Mit kleineren und größeren Grundrissen (40–150 m²), großzügigen französischen Fenstern und hochwertiger Ausstattung. Jede Wohnung hat ihre individuelle Freifläche, Garten, Terrasse oder Balkon.

Ein Zuhause, das ein Leben mit freier Sicht aufs Wesentliche gewährt: auf die Natur, das Kulturerbe und die grenzenlose Freiheit nach allen Seiten.



Mit den Jahreszeiten leben und mit der Zeit gehen

Zeitgenössischer Lebensstil: Mit der Zeit gehen heißt, Altes zu würdigen und Neues zu beginnen, state-of-the-art zu sein und gleichzeitig das regionale Natur-Kultur-Gut zu würdigen.



Dorfnachbarn

In ihren Proportionen erinnern die Gebäude an historische Winzerhöfe. Mit Schrägdach, monumentaler Geste und architektonischer Leichtigkeit wurden sie zur heutigen Version eines Nussdorfer Stadthauses geformt. Die zwei Wohnhäuser mit viel Freiraum und markant großen Fensterfronten sind hell und offen für all das, was die Natur rund ums Jahr zu bieten hat.





Homegrown

Das neue Wohnensemble ist eng mit der Natur verbunden. Die vielen Freiflächen eignen sich bestens für den kleinen Anbau all der Pflanzen, die man besonders liebt. Die Natur in die eigenen vier Wände holen, selbst wenn ringsum alles gedeiht, gleicht einem Universum in der Nusschale, das die ganze Welt anzuspornen vermag.



Modernste Technik: Nachhaltig und langlebig

- Heizung über Luft-Wärme-Pumpe
- Kühlung über Bauteilaktivierung
- elektrisch bedienbare Außenbeschattung
- großzügige Stellplätze, teilweise mit Elektroanschluss und individuellen Abstellräumen
- Armaturen von Dornbracht
- Fliesen von L'Argilla



Daheim ist ein Garten, ein Haus am Nussberg, am Weinhang, über der Donau und der Stadt.

Ihr neues Zuhause ist da, wo schon seit Jahrhunderten der Wein kultiviert wird. Mit seinen Rebflächen ist der Nussberg eine über Jahrhunderte geformte Kulturlandschaft. Bekannt als eines der renommiertesten Weinanbaugebiete Wiens, prägt er die Stadt als grüne Kulisse und trägt zur international hochgepriesenen Lebensqualität bei. Er ist das Wochenendziel vieler WienerInnen, die Ruhe und Erholung suchen. Erleben Sie diese Kraft tagtäglich.

Ein Ort mit Geschichte

Der Nussberg findet erstmals 1226 als Nuzperc Erwähnung. Der Name deutet darauf hin, dass er ursprünglich mit Haselnuss- und Walnussbäumen bewachsen war. Bald wurde er jedoch bevorzugt zum Weinbau genutzt. Noch heute ist der Nussberg fast zur Gänze mit Weinreben bedeckt. Die besten Buschenschenken sind hier, mit herrlichem Wein und unvergleichlichem Ausblick.

Aber nicht nur der Wein, auch der Nussdorfer Hafen war lange Zeit von Bedeutung. Mit Fertigstellung der Donauregulierung im Jahr 1875 ging diese jedoch über Nacht verloren, nicht aber das architektonische Erbe. Die imposante Nussdorfer Wehr- und Schleusenanlage wurde 1894–1898 von Otto Wagner erbaut. Heute wird sie als Stadttor aufgefasst. Erhaben markiert sie die Stelle, wo der Donaukanal von der Donau abfließt.



Der am Nussberg verlaufende Stadtwanderweg ist ein äußerst beliebter Wanderabschnitt, der die Natur und die Stadt von oben erschließt. Auf der 322 m hohen Erhebung nimmt das Staunen kein Ende. Und unten, am östlichen Ende des Nussberges, zieht die Donau sanft durch die Landschaft.

Das Nussberger Kulturgut spiegelt sich in der Kunst, Musik und Literatur, und auch am Nachhauseweg macht es sich bemerkbar. Der Beethovengang – wo er beginnt, endet die Straßenbahnlinie D – war der Lieblingsspazierweg von Ludwig van Beethoven, wenn er den Sommer in Heiligenstadt verbracht hat. Auf seinen Spuren kann man genüsslich den Tag ausklingen lassen.





Mehr vom Kern: Nussdorf, ein Ort für Naturfans, ein Zuhause für Weltbürger

Die gesellige Heurigenkultur färbt auf alles ab, sorgt für ein nachbarschaftliches Miteinander und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ein kurzer Fußweg, und man hat den Ortskern erreicht.

Urbane Dörflichkeit am Nussdorfer Platz.
Am Bahnhof Wien Nussdorf verkehren die
Regionalzüge sowie die Schnellbahn S40.



Mitten im Dorfkern: Wiener Küche trifft
auf gelebte Heurigenkultur



Stadt-Dorf-Leben

Im Dorfkern von Nussdorf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man im Alltag so braucht: Supermarkt, Apotheke, Bank, Post, Ärzte und eine Blumenhandlung.

Aber auch die Bildung kommt nicht zu kurz: Neben vier Kindergärten und einer Volksschule ist hier außerdem die Kooperative Mittelschule mit musisch-kreativem Schwerpunkt angesiedelt.

Kulinarik

Besonders einzigartig sind die kulinarische Bandbreite und Qualität der Küche in und rund um Nussdorf. Mit Plachutta, Dots im Brunnerhof und Amador hat sich die lokale Gastronomie auf Weltniveau manövriert. Juan Amador ist niemand Geringerer als Österreichs erster Drei-Sterne-Koch. Solider, aber nicht weniger beliebt: das Restaurant Renner mit seinem Klosterbiergarten, in dem man seit 1455 Bier trinken kann. Und nicht zu vergessen, all die idyllischen Buschenschenken und Heurigen der Region mit saisonalen Schmankerln und herrlichem Wein.

Mobilität

Die hervorragende öffentliche Anbindung bietet beste Voraussetzungen für Familien, Singles, ja selbst überzeugte Stadtmenschen. Nach nur wenigen Gehminuten kann es losgehen: mit der Straßenbahnlinie D ins Zentrum oder mit dem Bus 38A nach Heiligenstadt. Am Bahnhof Wien Nussdorf verkehren auch Regionalzüge sowie die Schnellbahn S40, die unter anderem den Bahnhof Spittelau anfährt. Hier verlaufen dann die U-Bahn-Linien U4 und U6. Autofahrer erreichen die Auffahrt A22 Donauuferautobahn in fünf, den 1. Bezirk in zehn und den Flughafen Wien in 25 Minuten. Fahrradfahrer sind über den Donaukanal in Richtung Stadt fast um nichts langsamer.





Die imposante Nussdorfer Wehr- und Schleusenanlage wurde von Otto Wagner geplant und von 1894 bis 1898 erbaut.



In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie D, schnell und bequem das Zentrum sowie den Hauptbahnhof.



Ludwig van Beethoven verbrachte den Sommer des Öfteren in Heiligenstadt. Sein Lieblingsspazierweg entlang des Schreiberbachs (von der Zahnradbahnstraße zur Kahlenberger Straße) wurde um 1864 zum Beethovengang umbenannt.



NATUR

- 1 Beethovengang
- 2 Heurigen am Nussberg:
Wieninger, Eichelhofweg 125
Mayer, Kahlenberger Straße ggü. 210
Hirt, Eisernenhandgasse 165

STADT

- 3 Beethoven Museum, Probusgasse 6
- 4 Plachutta, Heiligenstädter Straße 179
- 5 Dots, Kahlenberger Straße 1
- 6 Renner, Nussdorfer Platz 4
- 7 One Night in Beijing, Nussdorfer Platz 8
- 8 Heuriger Kierlinger, Kahlenb. Str. 20
- 9 Heuriger Schübel-Auer, Kahlenb. Str. 22
- 10 Bar Salinas, Zahnradbahnstraße 11
- 11 Katholische Kirche Nussdorf
- 12 BILLA
- 13 Q19 – Einkaufszentrum
- 14 Lycée, Grinzinger Straße 95

INFRASTRUKTUR

- 15 Bahnhof Wien Nussdorf
- 16 U4/U6 Heiligenstadt
- 17 Endstation Straßenbahn D
- 18 Schemerlbrücke
- 19 Donau-Radweg in die Innenstadt
und nach Klosterneuburg

Sämtliche Angaben zum Projekt in dieser Broschüre sind unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Dargestellte Bilder und Visualisierungen können von der Realität abweichen. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

Konzept & Design: WHY Studio
Umgebungsbilder: Bridelights Photography
Renderings: JamJam

www.nussberggasse.at

Exklusivvertrieb

P I M E N T

IMMOBILIEN &
INVESTMENT

A/1010 WIEN
DR. KARL LUEGER PLATZ 5/DG

OFFICE@PIMENT.AT
TEL +43 1 512 12 27 FAX -26
WWW.PIMENT.AT