

## **Eine Rarität mit Wiener Flair**

Der neue Lifestyle am Döblinger Cottage

**amb.**

Wien 19., Blasstrasse 38



amb.

## **Ra | ri | tät**

*(nur in geringer Anzahl,  
Menge vorhanden; selten  
und gesucht)* [Kostbarkeit,  
Liehaberstück ] seltenes  
und wertvolles Sammler-,  
Liehaberstück o. Ä.

# Bringing assets to life

Kompetenz und know-how manifestieren sich bereits bei der Planung. Nur wenn man genau zuhören kann und in der Lage ist, die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner einer Immobilie zu erfassen und umzusetzen, wird diese letztlich zu einem Wohlfühlort. Die Größe des Bauvorhabens ist dabei zweitrangig. Wichtig ist die Liebe zum Detail und der Anspruch etwas Besonderes schaffen zu wollen.

Dachgeschoss Naschmarkt



Dachgeschoss Naschmarkt



An der Alstraße



**Alfred Michael Beck**  
Geschäftsführender Gesellschafter

amb Development ist in der österreichischen Bau- und Immobilienbranche fest verwurzelt. Als unabhängige Schwester der S+B Gruppe, welche seit Jahrzehnten als Investor und Generalübernehmer erfolgreich großvolumiges und institutionelles Immobiliengeschäft in Österreich und Zentral- & Osteuropa betreibt, fokussiert sich die amb Development überwiegend auf kleinere, sehr individuelle Wohn- und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam ist der Anspruch der bestmöglichen Realisierung und Verwertung qualitätsvoller Lebens- und Arbeitsräume, sowie die optimale Nutzung und Erhaltung wertvoller Ressourcen.



Moderner Neubau in der Chimanistraße 39



**Paul Öllinger**  
Geschäftsführender Gesellschafter



Budisteanu Center Bukarest



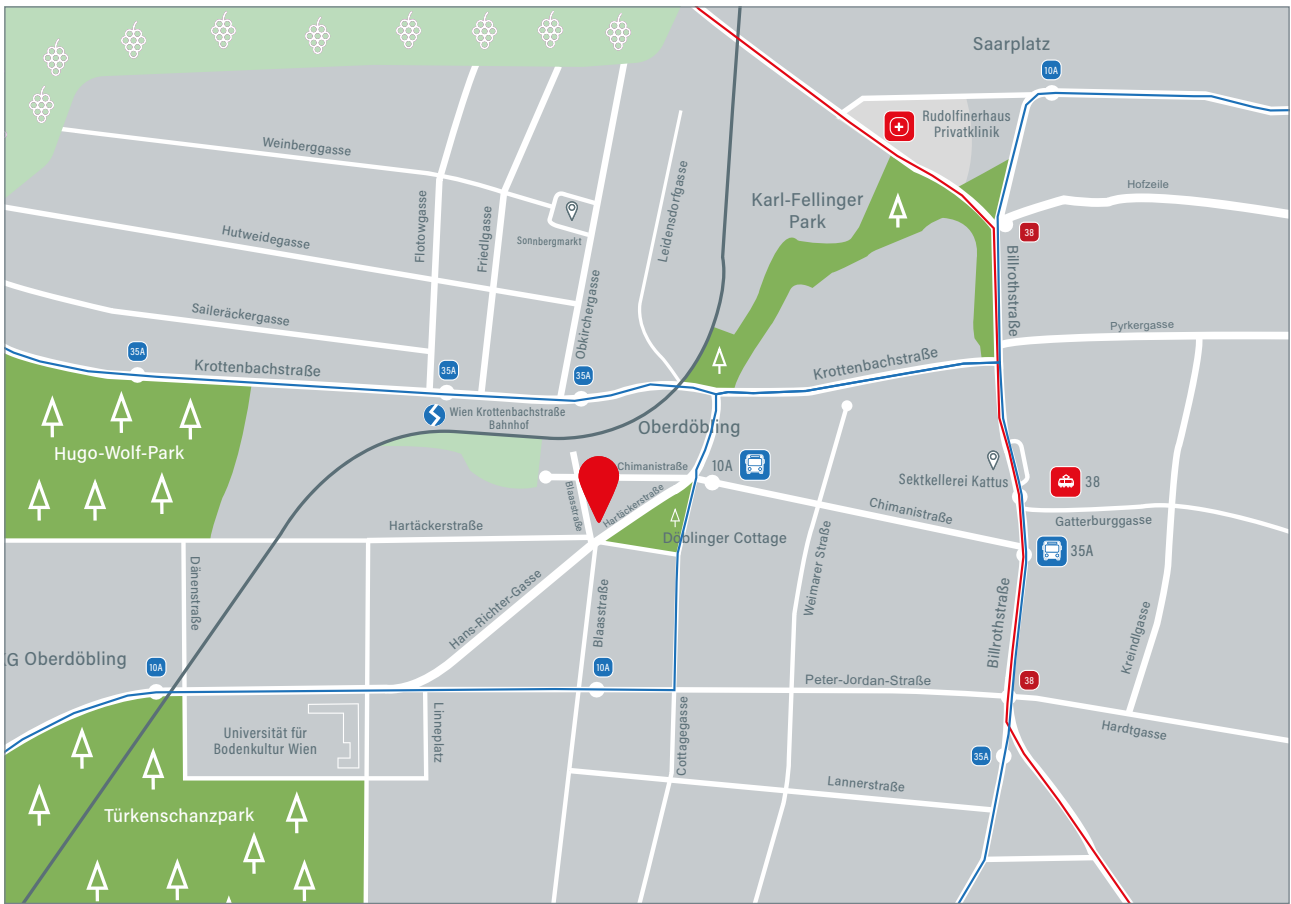
**Das Landhaus**  
[www.landhaus-obersteinriegl.at](http://www.landhaus-obersteinriegl.at)

# Kompetenz schafft Vertrauen

# Der Standort

Die Döblinger Cottage-Villa befindet sich in der Blasasstraße 38. Gemeinsam mit dem angrenzenden modernen Neubau in Döbling bilden die beiden Einheiten ein benachbartes Ensemble. Beide Häuser liegen in Wien Döbling, 19 und unmittelbar am Döblinger Cottage, einem der charmantesten Wohnviertel Wiens. Hier treffen bedeutende historische Bauwerke auf moderne Architektur. Die renommierte Universität für Bodenkultur oder die traditionelle Sektellerei Kattus sind hier ebenso angesiedelt wie der sympathische Markt am Sonnbergplatz, die beliebte Einkaufsstraße Obkirchergasse und das nur wenige Fahrminuten entfernte Shopping-Center Q19. Im Umkreis sind zahlreiche Ärzte als auch die Privatklinik Rudolfstiftung niedergelassen. In kaum einer anderen Gegend Wiens reihen sich die Botschaften und Botschaftsresidenzen so eng aneinander.





Döbling bietet seinen Bewohnern eine besondere Lage. Von den Hängen des Wienerwaldes mit seinen einzigartigen Wiener Weingärten und den weltbekannten Heurigen bis zur viel besungenen blauen Donau in Nussdorf zählt Döbling zu jenen Wiener Bezirken mit dem höchsten Grünraumanteil. Mit dem nur wenige Gehminuten entfernten Türkenschanzpark und den schönen Wandergebieten im Wienerwald, den Wiener Hausbergen Kahlen- oder Leopoldsberg, findet man Naherholung direkt vor der Haustür. Auch kulinarisch lässt Döbling keine Wünsche offen. Geboten wird vom Haubenlokal bis zum Buschenschank alles was das Feinschmeckerherz begehrt. Komplettiert wird der Standort durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die im Otto Wagner-Stil errichtete Schnellbahnstation S45 auf der historischen Vorortelinie ist in wenigen Schritten und mit Folgeanschluss an die U-Bahnlinien U3, U4 und U6 bzw. auch an überregionale Zugverbindungen erreichbar.

# döbling.

# Die Liegenschaft

Historisches trifft auf Moderne, Tradition auf Innovation. Eine Symbiose, die an einem der ausgewähltesten Wohnorte Wiens die Besonderheit dieser speziellen Immobilie perfekt beschreibt. Die wunderschöne Cottage-Villa in der Blasstraße 38 verfügt nur über eine Handvoll Wohnungen und damit über eine hohe Privatsphäre. Die Auswahl besteht von der nach drei Himmelsrichtungen ausgerichteten Gartenwohnung, unterschiedlichen Wohnungs-Arrangements in den Obergeschoßen mit der Möglichkeit zur Verbindung zu harmonischen Etagenwohnungen, bis zu der sehr großzügig gestalteten Dachgeschoß-Wohnung, welche auch aufgrund ihrer Konfiguration und Ausstattung höchsten Ansprüchen gerecht wird.



Gründerzeit Villa in der Blasstraße 38





## Tradition mit modernster Technik

Im Rahmen der Revitalisierung des Gebäudes Blaasstraße 38 wird besonders auf die authentische Erhaltung der historischen Cottage-Villa Wert gelegt. Es gilt den Charme der Gründerzeit zu erhalten und mit Ausstattungsdetails auf dem Stand der Technik zu kombinieren und die Liegenschaft derart in ihrer Gesamtheit zu sanieren. Das in seinem Erhaltungszustand besondere Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, einem Gartengeschoß, einem klassischem Hochpaterre/Mezzanin, einem ersten Obergeschoß sowie einem aus zwei Etagen errichteten Dachgeschoß. Die je nach Zusammenlegung etwa 4-6 sehr gut ausgestatteten Wohnungen haben eine Größe von ca. 40m<sup>2</sup> bis 250m<sup>2</sup>. Diese können auch zu Etagenwohnungen mit besonderem Altbauflair kombiniert werden. Im Erd- bzw. Gartengeschoß befindet sich eine Gartenwohnung samt außenliegendem Hobbyraum, Terrassenflächen und Eigengarten. Diese Wohnung ist zudem über einen eigenen privaten Gartenzugang erreichbar. Die Einheiten in den beiden darüberliegenden Geschoßen zeichnen sich durch ihre charmanten Grundrisse im Altbau stil mit großzügigen Wohnzimmern und Freiflächen aus.

amb.

# Blaasstraße 38

Alle Wohnungen wurden mit viel Liebe zum Detail entworfen und konzeptioniert. Besonderes Augenmerk liegt auf der Funktionalität der Grundrisse und der Qualität der ausgewählten Komponenten und Materialien, die den Erwartungen seiner Bewohner möglichst gerecht werden, aber auch an die Gründerzeit längst vergangener Tage erinnern. Die Erhaltung des Wohlfühl-Ambientes und Wiener Flairs der herrlichen Cottage-Villa war den Architekten und Bauherren dabei besonders wichtig. Dies kombiniert mit durchdachten Raumaufteilungen und einer modernen Haustechnik im Hintergrund, welche dem aktuellen Stand der Technik entspricht.



# Das Wichtigste im Überblick

*Rarität einer Wiener Cottage-Villa, mit zahlreichen historischen Details, dabei technisch auf dem neuesten Stand*

*Perfekte Infrastruktur im nächsten Umfeld, wie Versorgungseinrichtungen, Naherholung, öffentliche Verkehrsanbindung*

*Charmante Grundrisse mit Villen-Flair und hohen Räumen bzw. schönen Blickachsen, dabei gute Privatsphäre aufgrund von max. 6 Wohneinheiten*

Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wärme-Pumpen

Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, der Einbau einer weiteren Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet

Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegendem, elektrisch betriebenem Sonnenschutz in allen Wohnungen

Sorgfältig ausgewählte, stil- und qualitätsvolle Oberflächen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch in den öffentlichen Bereichen

Optionale Steuerung der intelligenten Haustechnik bequem über ein Tablet bzw. Smartphone

Teilweise private Wohnungsfahrten mit dem Lift, vorbereitet sind eine Outdoorküche bzw. der Einbau eines Jacuzzis im 2.DG

In den größeren Einheiten sind Kaminanschlüsse zum nachträglichen Einbau eines (Kachel-)Ofens vorgesehen

Großzügige Einlagerungsräume für jede Einheit

Weitere KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaft werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht

E-Ladestationen sind bei jedem Stellplatz bereits baulich vorbereitet

Bepflanzungskonzept in den allgemeinen Gartenbereichen durch einen etablierten Wiener Gartenplaner

amb.

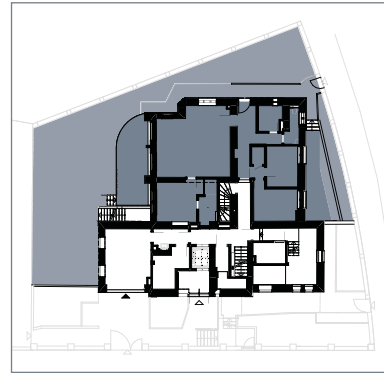
# Die Grundrisspläne



## Wohnung Top 1

1	Vorraum	4,92 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	1,91 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	10,17 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	11,89 m <sup>2</sup>
5	Vorraum	8,21 m <sup>2</sup>
6	Bad	4,63 m <sup>2</sup>
7	WC	3,38 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	38,66 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	14,23 m <sup>2</sup>
10	Bad+WC	5,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>103,44 m<sup>2</sup></b>

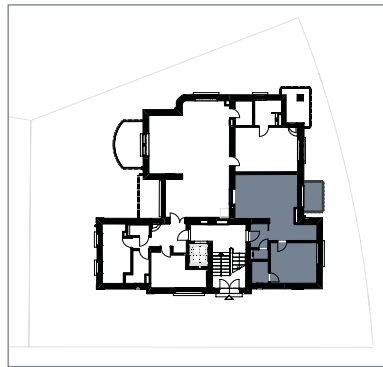
11	Terrasse	12,34 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	22,27 m <sup>2</sup>
13	Eigengarten	187,21 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>221,82 m<sup>2</sup></b>



Erdgeschoss

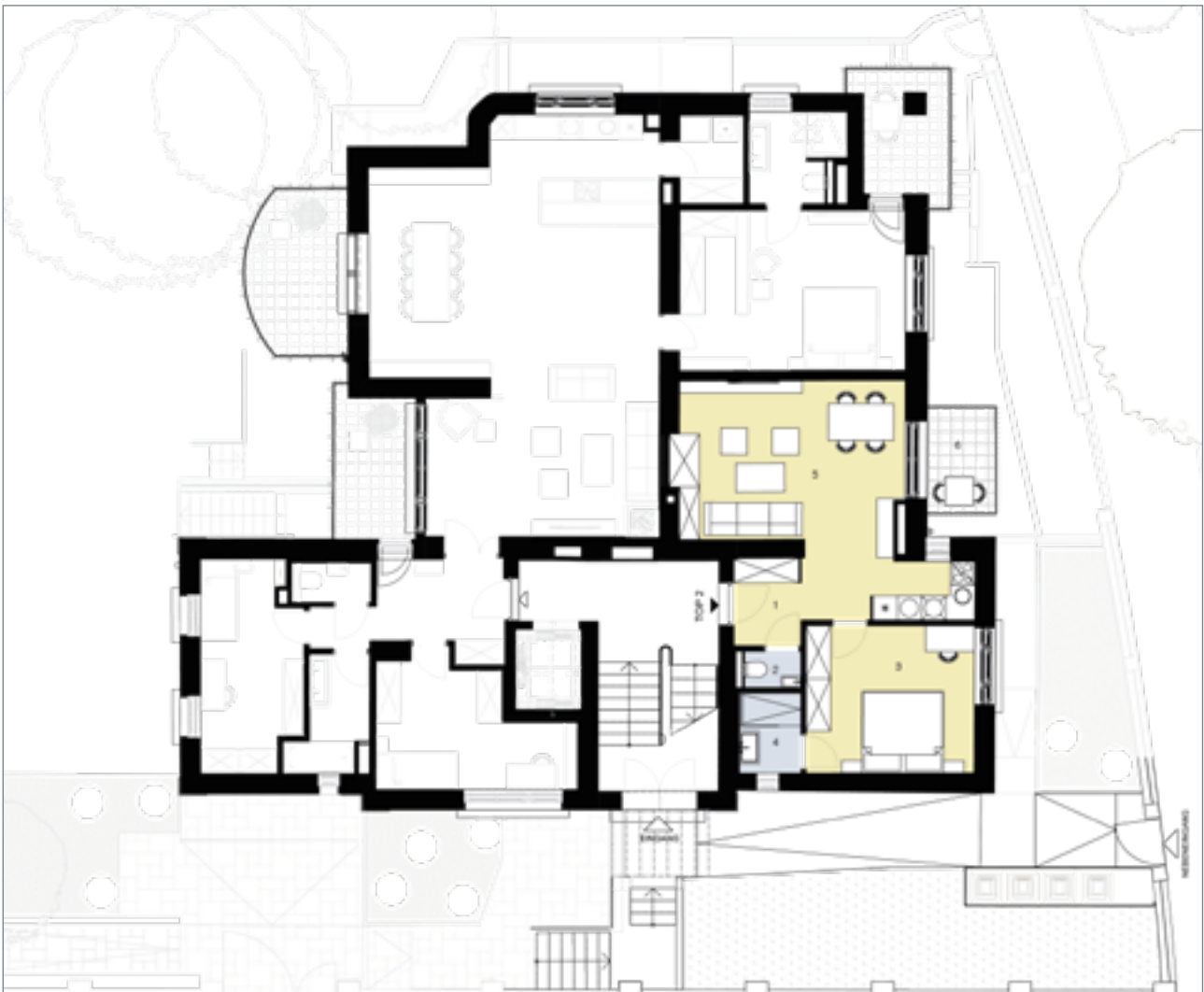


# Hochparterre



## Wohnung Top 2

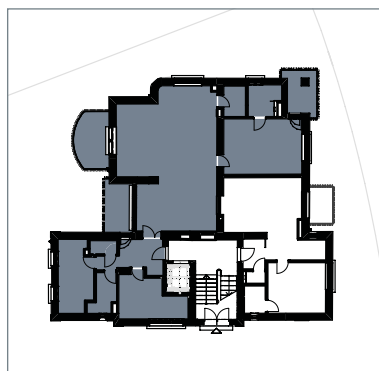
1	Vorraum	3,52 m <sup>2</sup>
2	WC	1,25 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	14,98 m <sup>2</sup>
4	Bad	2,97 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	28,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>51,40 m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
6	Balkon	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>4,37 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung Top 3

1	Vorraum	8,77 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	12,92 m <sup>2</sup>
3	WC	1,70 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,55 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	63,72 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	21,78 m <sup>2</sup>
9	Bad+WC	4,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>133,70 m<sup>2</sup></b>

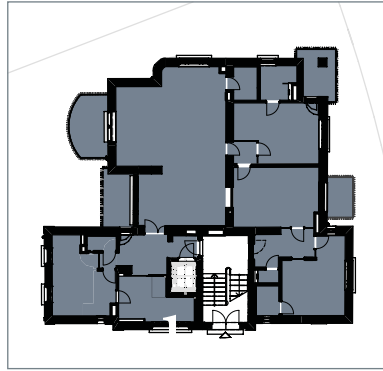
10	Balkon	7,08 m <sup>2</sup>
11	Balkon	9,43 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	6,63 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>23,14 m<sup>2</sup></b>



Hochparterre



# Hochparterre



15	Balkon	7,08 m <sup>2</sup>
16	Balkon	9,43 m <sup>2</sup>
17	Terrasse	6,63 m <sup>2</sup>
18	Balkon	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>27,51 m<sup>2</sup></b>

## Variante Etagenwohnung

1	Vorraum/Entrée	11,51 m <sup>2</sup>
2	WC	1,70 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	17,50 m <sup>2</sup>
4	Bad+WC	11,68 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	55,60 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	21,78 m <sup>2</sup>
8	Bad+WC	4,80 m <sup>2</sup>
9	Wohnzimmer	21,39 m <sup>2</sup>
10	Gang/Garderobe	7,77 m <sup>2</sup>
11	WC	1,25 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	18,06 m <sup>2</sup>
13	Bad	2,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>179,41 m<sup>2</sup></b>

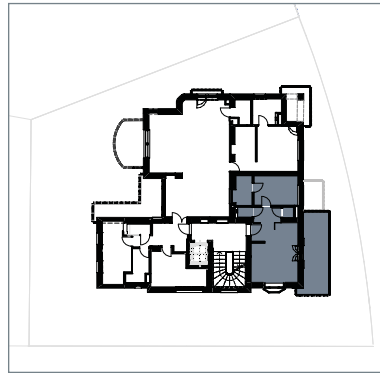




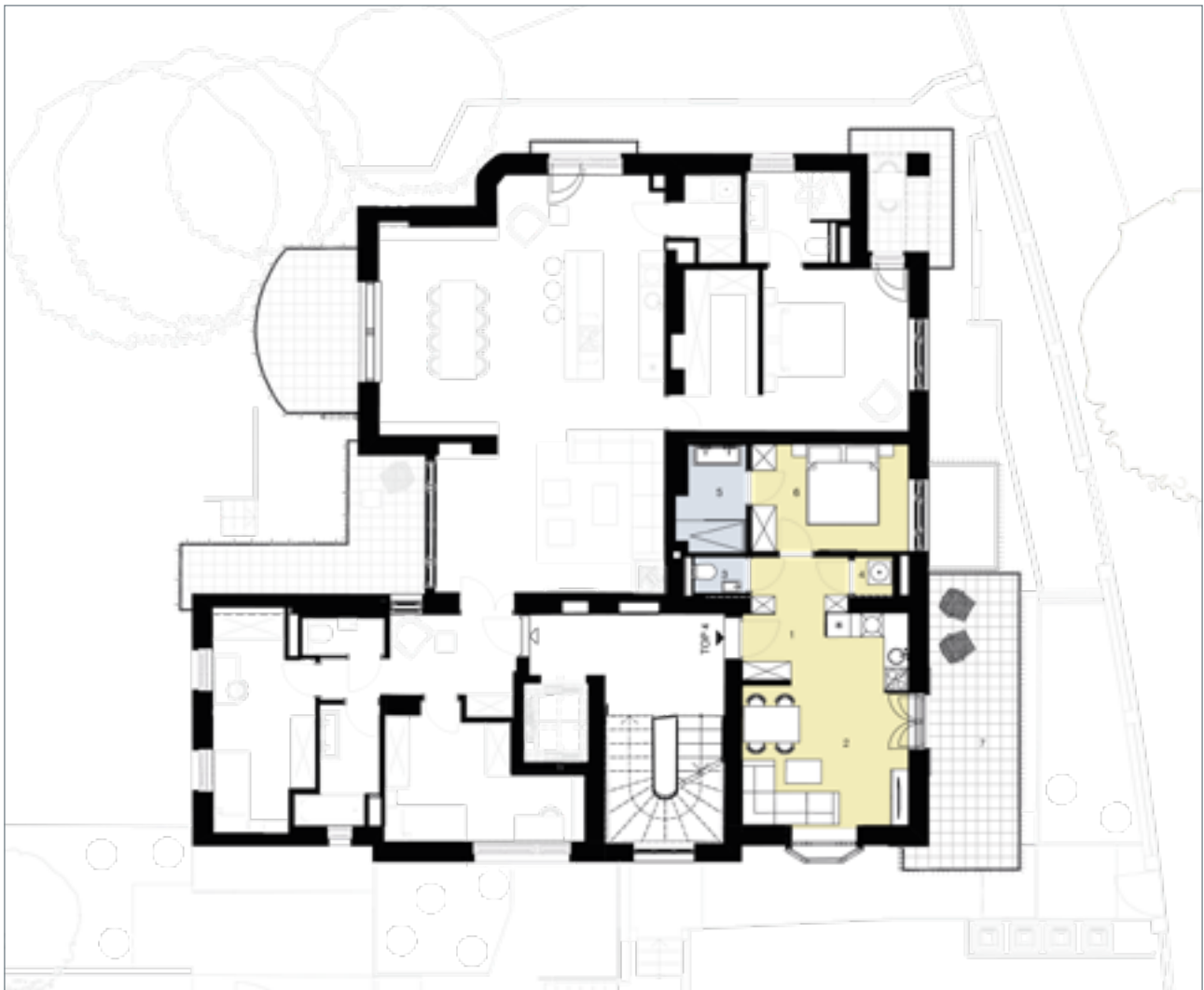
## Wohnung Top 4

1	Vorraum	6,39 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	18,65 m <sup>2</sup>
3	WC	1,17 m <sup>2</sup>
4	Abstellraum	0,92 m <sup>2</sup>
5	Bad	4,19 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	10,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>41,73 m<sup>2</sup></b>

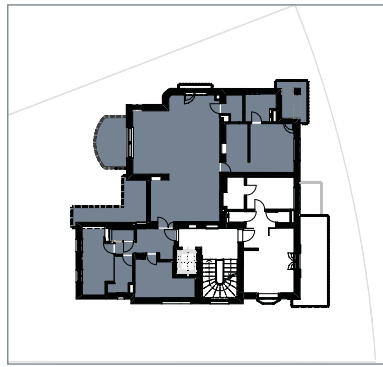
7	Terrasse	16,96 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>16,96 m<sup>2</sup></b>



1. Stock



# 1. Stock



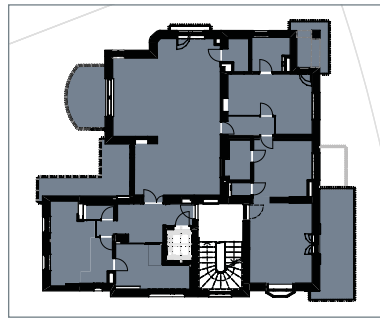
## Wohnung Top 5

1	Vorraum	7,00 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	13,06 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	1,74 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,68 m <sup>2</sup>
5	WC	1,70 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	12,51 m <sup>2</sup>
7	Wohnküche	63,03 m <sup>2</sup>
8	Abstellraum	2,86 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	22,10 m <sup>2</sup>
10	Bad+WC	5,22 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>133,90 m<sup>2</sup></b>

11	Balkon	11,97 m <sup>2</sup>
12	Balkon	9,59 m <sup>2</sup>
13	Balkon	0,79 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	6,43 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>28,78 m<sup>2</sup></b>



## Variante Etagenwohnung

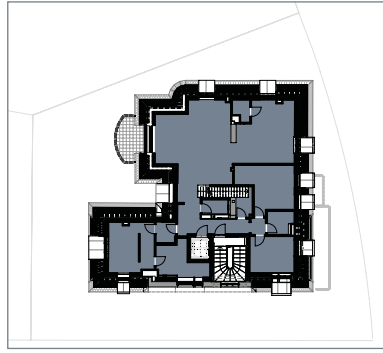


# 1. Stock

1	Vorraum	10,25 m <sup>2</sup>		
2	Gang	1,34 m <sup>2</sup>		
3	WC	1,74 m <sup>2</sup>		
4	Zimmer	18,03 m <sup>2</sup>		
5	Bad+WC	11,84 m <sup>2</sup>		
6	Wohnküche	63,03 m <sup>2</sup>		
7	Abstellraum	2,86 m <sup>2</sup>		
8	Gang	4,05 m <sup>2</sup>		
9	Zimmer	18,18 m <sup>2</sup>		
10	Bad+WC	5,26 m <sup>2</sup>	15	Balkon
11	Zimmer	36,98 m <sup>2</sup>	16	Balkon
12	Bad	4,19 m <sup>2</sup>	17	Terrasse
13	WC	1,17 m <sup>2</sup>	18	Balkon
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>178,92 m<sup>2</sup></b>	19	Terrasse
				<b>Freiflächen</b>
				<b>45,74 m<sup>2</sup></b>



# 1. Dachgeschoss



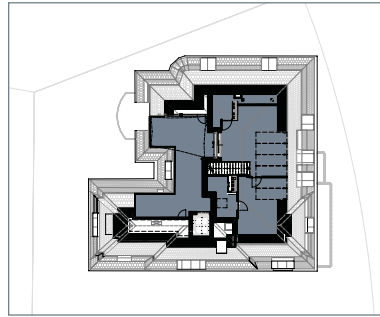
## Wohnung Top 6

1	Vorraum	11,64 m <sup>2</sup>
2	Vorraum	2,01 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	13,12 m <sup>2</sup>
4	Bad+WC	4,33 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	18,53 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	7,17 m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	47,05 m <sup>2</sup>
8	Küche	27,12 m <sup>2</sup>
9	Abstellraum	3,24 m <sup>2</sup>
10	WC	3,10 m <sup>2</sup>
11	Gang	3,31 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	17,95 m <sup>2</sup>
13	Bad+WC	10,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>169,49 m<sup>2</sup></b>
14	Balkon	9,64 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>9,64 m<sup>2</sup></b>

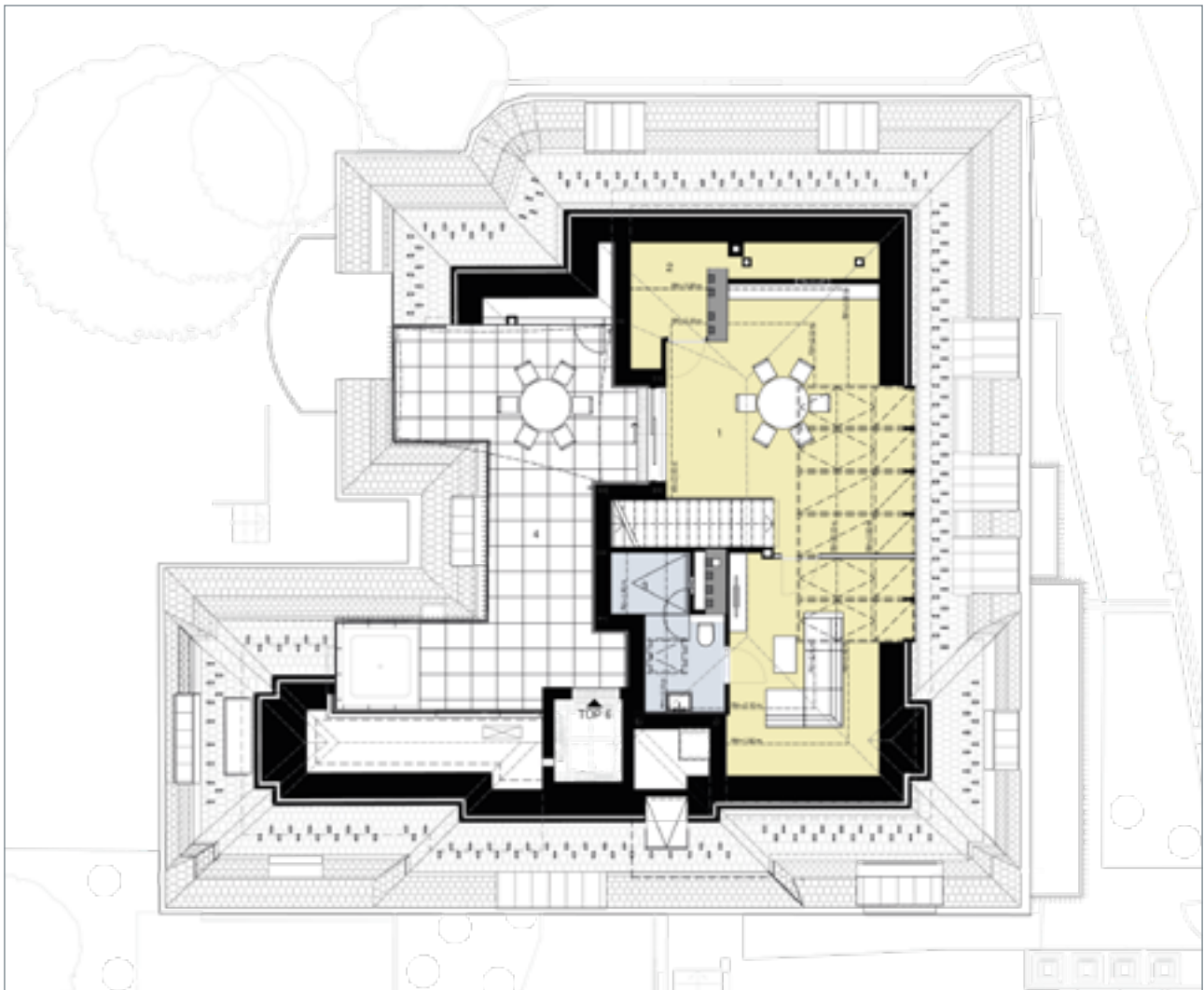


## Wohnung Top 6

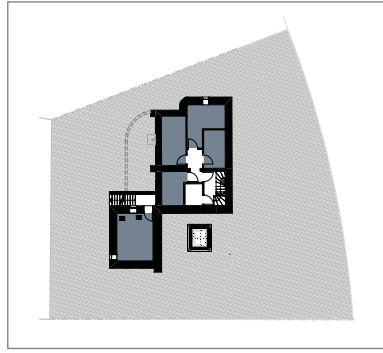
1	Lounge	57,34 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	14,39 m <sup>2</sup>
3	Bad+WC	6,77 m <sup>2</sup>
<b>2. DG</b>		<b>78,50 m<sup>2</sup></b>
4	Terrasse	39,05 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>39,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>247,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Freiflächen</b>		<b>48,69 m<sup>2</sup></b>



## 2. Dachgeschoss



# Kellergeschoss



## Einlagerungsräume

Top 1	17,02 m <sup>2</sup>
Top 2	7,96 m <sup>2</sup>
Top 3	12,60 m <sup>2</sup>
Top 4	8,61 m <sup>2</sup>
Top 5	12,37 m <sup>2</sup>

### TOP 6 (Erdgeschoss)

Lager	8,67 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,71 m <sup>2</sup>
Garage	20,03 m <sup>2</sup>



# Disclaimer



Die gegenständliche Unterlage und die darin enthaltenen Angaben und Informationen stellen weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Einladung zum Kauf dar und sind weder als Gesamtes noch zum Teil als Basis eines Vertrages oder einer wie immer gearteten Verbindlichkeit zu verstehen. Die in dieser Unterlage gemachten Angaben und bereitgestellten Informationen sind unverbindlich und können im Rahmen der Projektentwicklung Änderungen unterliegen. Es wird keine Haftung hinsichtlich Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit der enthaltenen Angaben und Informationen vom Herausgeber übernommen. Diese Unterlage gewährt keinen Anspruch auf Erfüllung; die darin enthaltenen Informationen bilden insbesondere weder eine Vertragsgrundlage noch einen Gegenstand eines Kaufvertrages, es sei denn, diese werden durch eine ausdrückliche Regelung in einem nachfolgenden Kaufvertrag zu einem Teil desselben erhoben. Weiters sind Druckfehler ausdrücklich vorbehalten. Weder die Projektgesellschaft noch mit ihr verbundene Unternehmen, noch ihre Dienstnehmer, Repräsentanten oder Berater haften in irgendeiner Weise für Verluste, die durch die Benutzung dieser Unterlage, ihres Inhalts oder in irgendeinem Zusammenhang mit dieser Unterlage entstehen. Die auf Bildern in dieser Unterlage dargestellten Möblierungen, Gartengestaltung, Bepflanzungen, Ausstattungen und Details sind zudem nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dienen nur als Einrichtungsvorschlag bzw. Illustration. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Verbindliche Informationen und Unterlagen entnehmen Sie bitte ausschließlich konkreten Angeboten der amb Development GmbH zu den jeweiligen Objekten.

# amb.

# Cottage-Villa mit Wiener Flair

amb.



[www.amb-development.at](http://www.amb-development.at)

Ein Projekt der amb Development