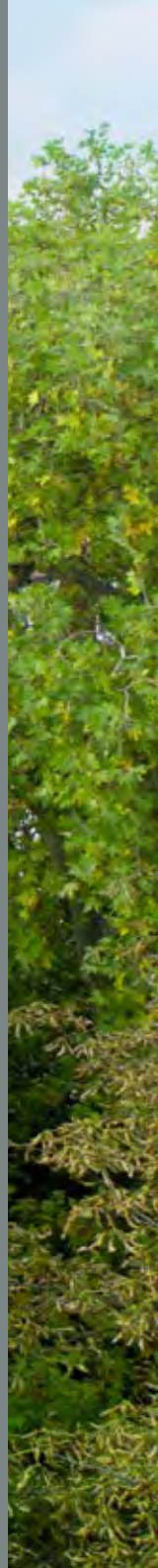


WAS IST NOCH  
SCHÖNER, ALS IN  
DIESE WOHNUNGEN  
HINEIN ZU SCHAUEN?

AUS IHNEN  
HERAUS ZU SCHAUEN.  
Seegasse 3, 1090 Wien





## HOLEN SIE ZUR SICHERHEIT TIEF LUFT. DIE AUSSICHT HIER IST ECHT ATEMBERAUBEND.

Sprichwörtlich erlebt man sein „blaues Wunder“. Wer in den Wohnungen unseres Hauses in der Seegasse 3 aus den Fenstern blickt oder sich auf eine der Dachterrassen begibt, der erlebt allerdings sein „grünes Wunder“. Direkt gegenüber, in der Nachbarliegenschaft, verwöhnt eine üppige Baumreihe Ihren Blick mit satter, unberührter Natur. Dagegen sieht jedes Fernsehprogramm echt schlecht aus ...

Doch in der **Seegasse 3** ist nicht nur die herrliche Aussicht unübersehbar. Das Haus mit einer vermietbaren Fläche von rund **1.700 m<sup>2</sup>** verfügt über 15 top ausgestattete Wohnungen von **45 m<sup>2</sup> bis 134 m<sup>2</sup>** sowie über ein **202 m<sup>2</sup> großes Büro**. Zehn Wohnungen begeistern mit einer wundervollen Loggia und dem atemberaubenden Blick ins Grüne. Komplette „über den Dingen“ stehen Sie in einer der zwei Dachgeschoßwohnungen.

Es gibt aber noch einiges, was Ihnen die Entscheidung, in eine dieser Wohnungen zu ziehen, ganz leicht macht. Um einige Beispiele zu nennen: die **hauseigene Garage** mit 21 Stellplätzen, die Waschküche, die Kellerabteile, der praktische Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum sowie die beruhigende Videoüberwachung beim Eingang und in der Garage.

Auch die allerbeste Lage inmitten einer lebendigen, vielfältigen Umgebung kann sich sehen lassen. Aber davon erzählen wir Ihnen umseitig gerne mehr.

### DER LANGEN REDE KURZER SINN:

Ihre Entscheidung für die **Seegasse 3** wäre – in vielerlei Hinsicht – eine **Entscheidung mit Weitblick ...**





# WAS VERBINDET JOHANN BABTIST FREIHERR VON PASQUALATI, JOSEPH JANSCHKY UND LUDWIG SCHNEEGANS? SIE LIEBTEN ES ALLE, AUS DEM FENSTER ZU SEHEN.

Was die Seegasse mit einem See gemein hat? Nicht viel. Vielleicht wird damit ein Fischteich beschrieben, ein Altarm der Donau, der schon 1415 urkundlich erwähnt wurde. Wie heißt es so schön? Nichts Genaues weiß man ...

Wesentlicher für die Geschichte dieser Adresse ist jedenfalls ein gewisser Johann Babtist Freiherr von Pasqualati, Edler von Osterberg (1777–1830). In seinem Besitz war das Grundstück Seegasse 3, auf dem damals nur ein einfacher Stadel stand, ursprünglich. Dieser Johann Babtist Freiherr und so weiter war übrigens nicht irgendjemand, sondern ein Freund des genialen Ludwig van Beethoven, der ihm sogar eine Ouvertüre in der Oper „Fidelio“ widmete. Ständiger Eigentümerwechsel prägte für die Seegasse 3 die folgenden Jahrhunderte. 1820 gehörte das Grundstück beispielsweise Joseph Janschky, ein bürgerlicher Stadt- und Landkutscher. Dessen Enkel August Siccard von Siccardsburg plante die damals sehr umstrittene – heute weltberühmte – Wiener Staatsoper. 1882 wurde hier schließlich ein neues Haus errichtet, in das ein Ludwig Schneegans eingezogen ist. Bei dem im Dienste Ludwig II. von Bayern stehenden Schriftsteller gaben sich literarische Größen wie Paul von Heyse, Ferdinand von Saar und Marie Ebner-Eschenbach die Türklinke in die Hand.

Im Jahr 2001 schließlich nahm sich IG Immobilien der Adresse an und errichtete einen Neubau mit hellem, modernen Ambiente und fantastischer Aussicht.

Was wohl seine ehrwürdigen Besitzer von anno dazumal zum neuen Haus sagen würden? Wahrscheinlich dasselbe wie Sie: „**Fantastisch!**“





6

7

## DONAUKANAL ODER SUMMERSTAGE SIND UMS ECK. DOCH DAS SCHÖNSTE LIEGT DIREKT VOR IHREM FENSTER.

Natürlich wäre es eine wirklich feine Freizeitbeschäftigung, in der **Seegasse 3** einfach nur die tolle Aussicht zu genießen. Wenn Sie jedoch auch mal die nähere Umgebung erkunden wollen, so werden Sie ebenfalls begeistert sein.

Nur wenige Minuten von Ihrer neuen Wohnung entfernt erwartet Sie der Donaukanal und lädt zum Laufen, Radfahren oder einfach nur zum Flanieren ein. Hier befinden sich auch die reizenden Lokale der **Summerstage**. In Wien gibt's nichts Schöneres, als einen anstrengenden Arbeitstag mit Freunden auf der Summerstage unter freiem Himmel entspannt ausklingen zu lassen.

Doch damit ist Ihr Spaß noch nicht vorüber: Hotspots wie das **Rochus 1090**, das **Alte AKH/Campus Uni Wien** oder das **Servitenviertel** erwarten Sie mit tollem Ambiente und breitem kulinarischen Angebot.

Steht Ihnen der Sinn nach Kultur, haben Sie die Wahl zwischen zwei Paradebeispielen österreichischer Hochkultur: Das **Palais Liechtenstein** mit seinem Park und das ehrwürdige **Schauspielhaus** liegen jeweils nur wenige Schritte entfernt. Auch die literarisch berühmt gewordene **Strudlhofstiege** freut sich auf Ihren Besuch.



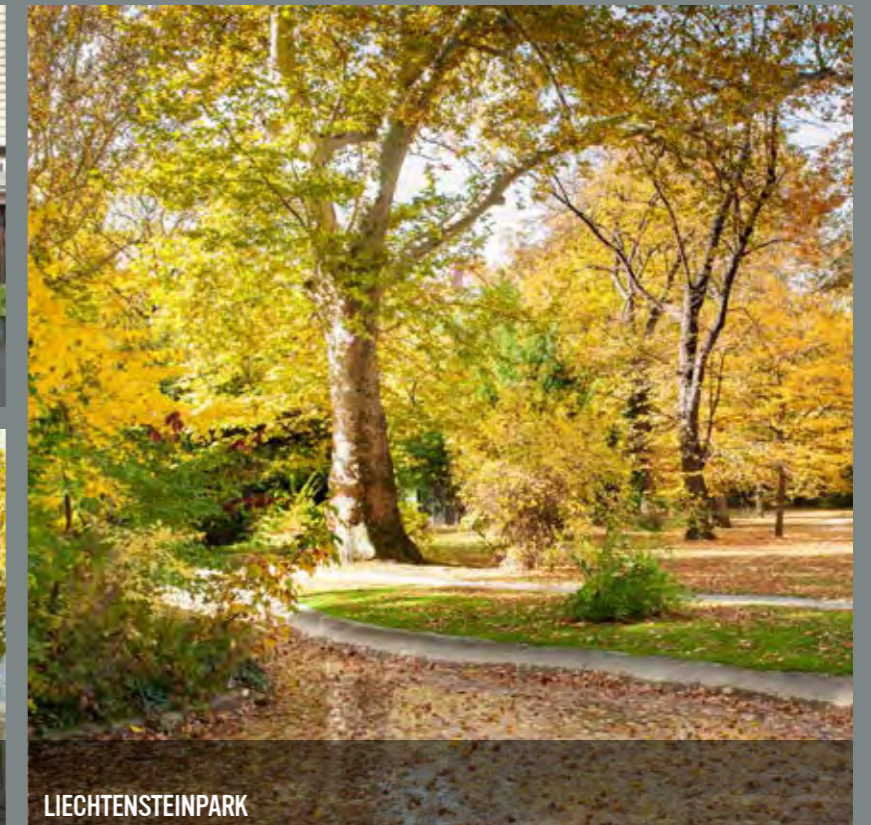
DONAUKANAL



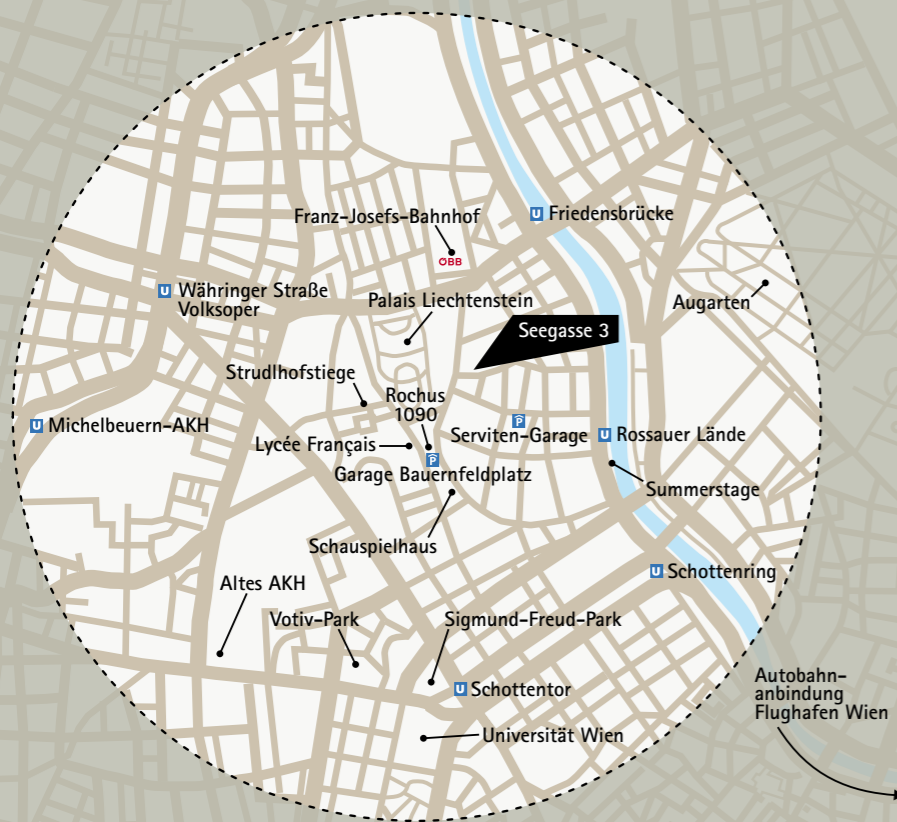
ROCHUS 1090



LYCÉE FRANÇAIS



LIECHTENSTEINPARK



In Ihrer neuen Wohngegend tragen aber nicht nur kulturelle Einrichtungen zur Bildung bei. Von der **Hauptuni** und dem **Lycée Français** – Wiens französischer Schule – kann man wohl „immer etwas lernen“.

Sie gehen gerne im Park spazieren? Auch diesbezüglich soll es Ihnen an nichts fehlen: der **Rossauer Lände Park** und – wie erwähnt – der **Liechtensteinpark** sind das ganze Jahr für Sie da.

Und wie sieht's mit der öffentlichen Anbindung aus? Bestens! Die **U4-Station Rossauer Lände**, der **Franz-Josefs-Bahnhof**, die **Straßenbahnlinie D** sowie der **Autobus 40A** lassen Sie gerne auf Ihr Auto verzichten. Apropos Auto: Neben den zwei Parkgaragen **Serviten-Garage** und **Parkgarage Bauernfeldplatz** in unmittelbarer Nähe steht Ihnen auch die **hauseigene Garage** mit 21 Stellplätzen zur Verfügung. Etwaige Parkplatzsorgen können Sie also gleich wieder vergessen.

So, wir denken, in der Seegasse 3 wird Ihnen wohl nicht langweilig werden. Oder? Wie sehen Sie das ...?



SERVITENVIERTEL _____	400 m	STRUDLHOFSTIEGE _____	650 m
SUMMERSTAGE _____	400 m	SCHOTTENTOR _____	1.200 m
DONAUKANAL _____	450 m	VOTIV-PARK _____	1.200 m
PALAIS LIECHTENSTEIN _____	450 m	AUGARTEN _____	1.300 m
ROCHUS 1090 _____	500 m	UNIVERSITÄT WIEN _____	1.400 m
SCHAUSPIELHAUS _____	500 m	VOLKSOPER _____	1.400 m
LYCÉE FRANÇAIS _____	600 m	ALTES AKH/CAMPUS UNI WIEN _____	1.500 m

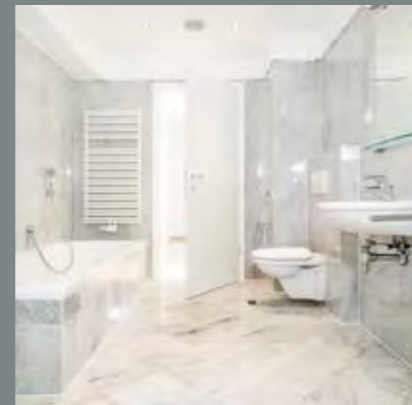
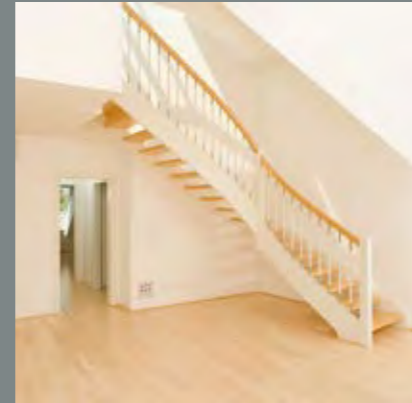




10

11

## WOHIN SIE AUCH SCHAUEN – ÜBERALL QUALITÄT UND LIEBE ZUM DETAIL.



Wir warnen Sie hiermit ganz offiziell: Haben Sie sich einmal eine Wohnung in der Seegasse 3 angesehen, so wird Sie diese wahrscheinlich nicht mehr loslassen ...

Aber keine Sorge, wir können Sie gut verstehen, denn die Ausstattung liest sich wirklich wie ein „Who-is-Who der Ausstattungselemente“: edler Parkettboden, hochwertiges Marmorbad, ausgesuchte Markeneinbauküche, Alarmanlage, außenliegender Sonnenschutz, Videogegensprechanlage und Fernwärme sind in jeder Wohnung fix am Start. Und als wäre das noch nicht genug, kommen auch noch SAT- und Kabel TV-Anschluss dazu. Die Krönung: einige Loggien sowie die Dachterrassen bieten den angesprochenen fabelhaften Blick ins Grüne.

Was bei den Dachgeschoßwohnungen noch hinzu kommt: Klimaanlage sowie eine herrliche Dachterrasse.

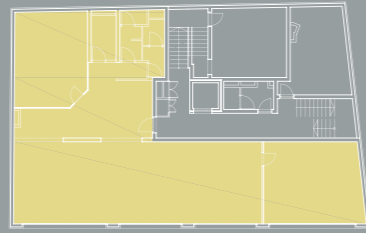
Auch die Ausstattung des Büros erzählen wir Ihnen nur allzu gerne: mechanische Lüftung, abgehängte Akustikdecke mit integrierten Spiegelrasterleuchten, Teeküche, 2 WC-Bereiche, EDV-Doppelboden mit Bodendosen, abgesicherter EDV-Stromkreis, Telekabel, Serverschrank mit CAT 6 Verkabelung, Alarmanlage mit Infrarotsensoren und Archivabteil.

Ihnen fehlen jetzt die Worte? Uns ehrlich gesagt auch. Deshalb nur noch eines: Wir würden uns wirklich freuen, Sie in der Seegasse 3 begrüßen zu dürfen! Auf bald!

# BÜRO

BÜRO  
NUTZFLÄCHE: 202,19 m<sup>2</sup>

1:125



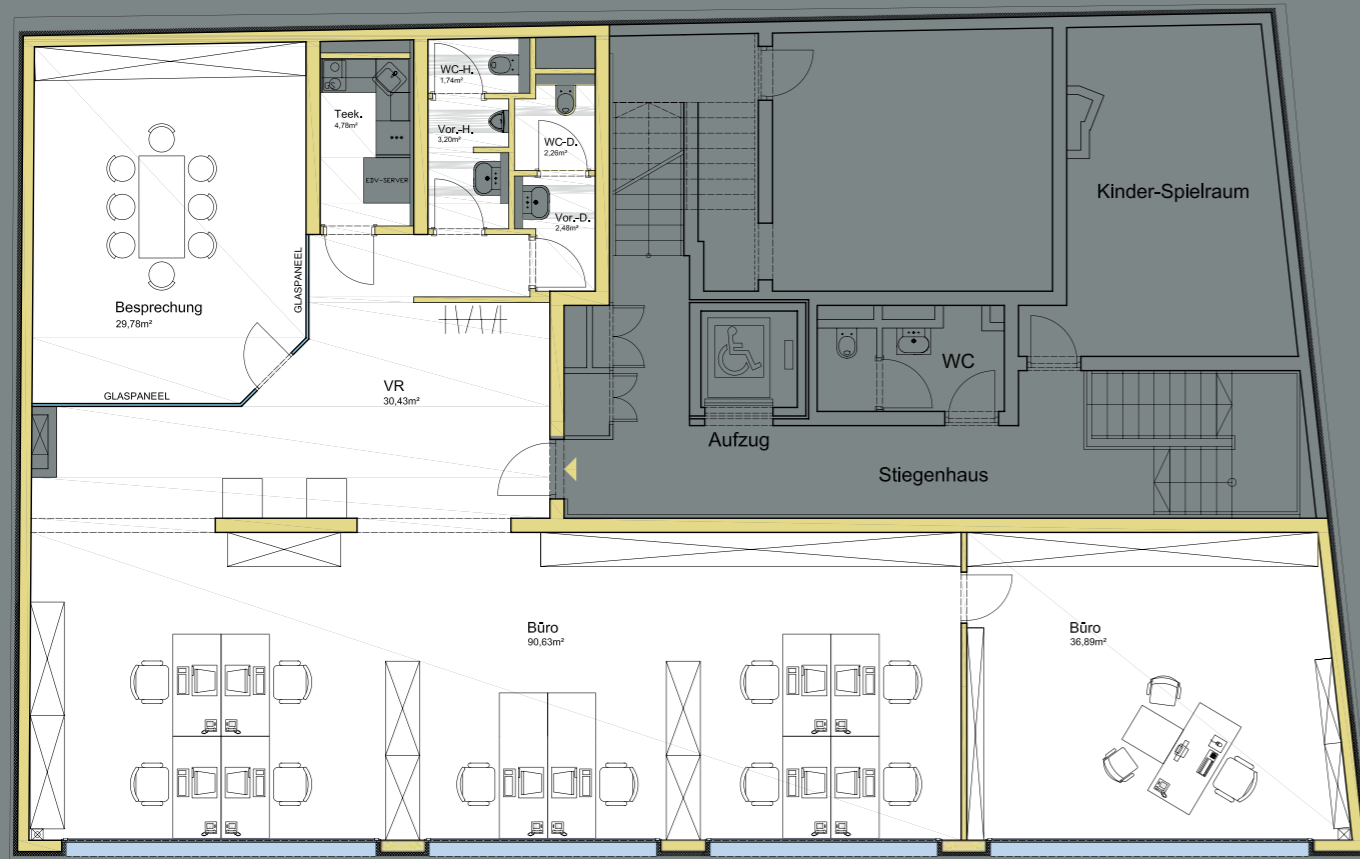
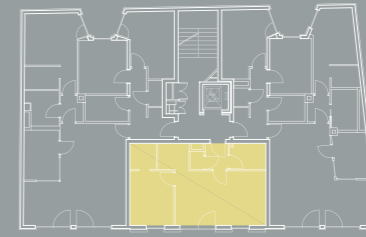
12

13

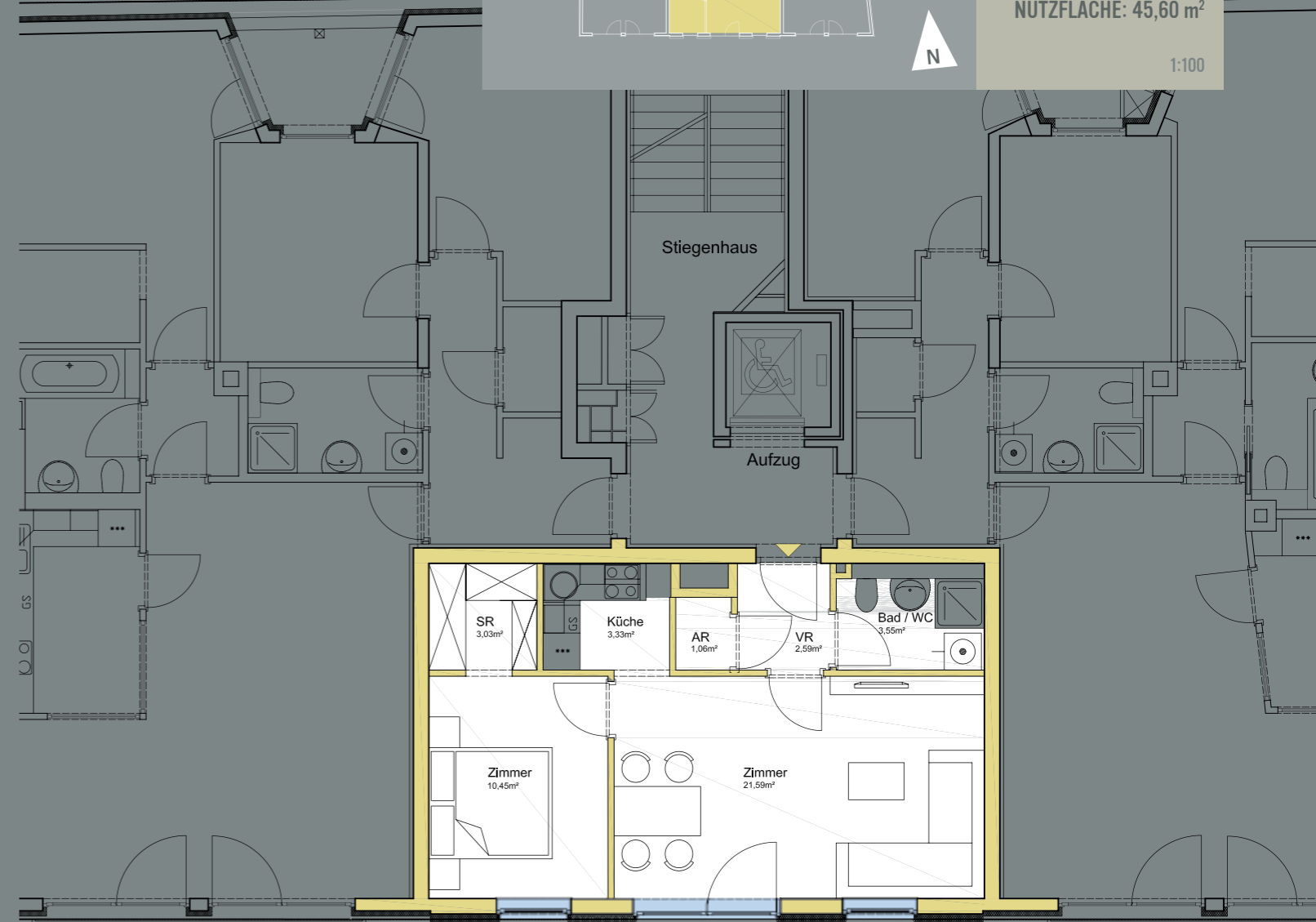
# TOP A

WOHNUNG  
NUTZFLÄCHE: 45,60 m<sup>2</sup>

1:100



SEEGASSE

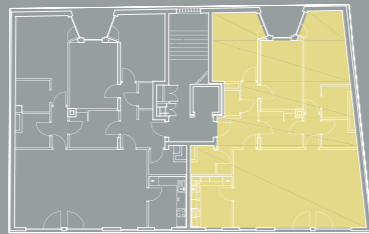


SEEGASSE

# TOP B

WOHNUNG  
NUTZFLÄCHE: 128,62 m<sup>2</sup>

1:100



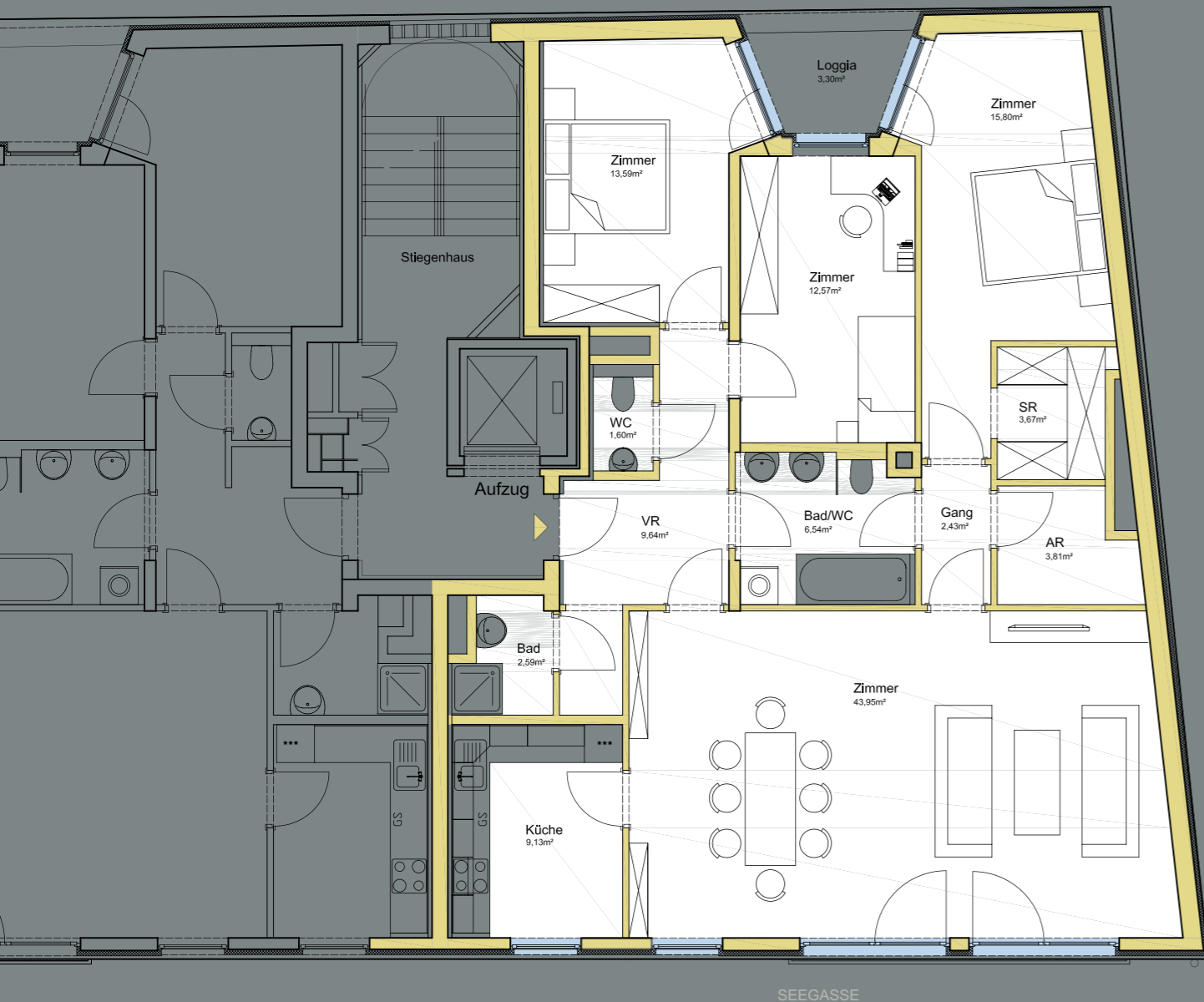
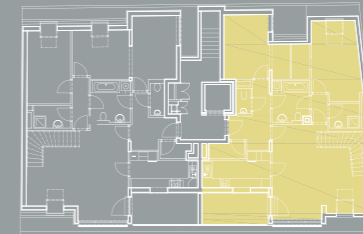
14

15

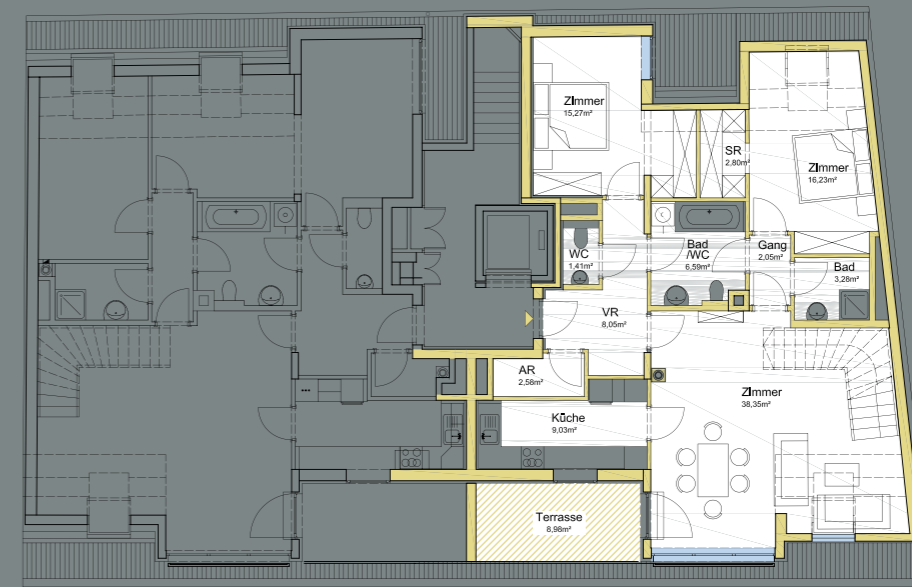
# TOP C

WOHNUNG  
NUTZFLÄCHE: 105,64 m<sup>2</sup>  
(exkl. Terrassenflächen)

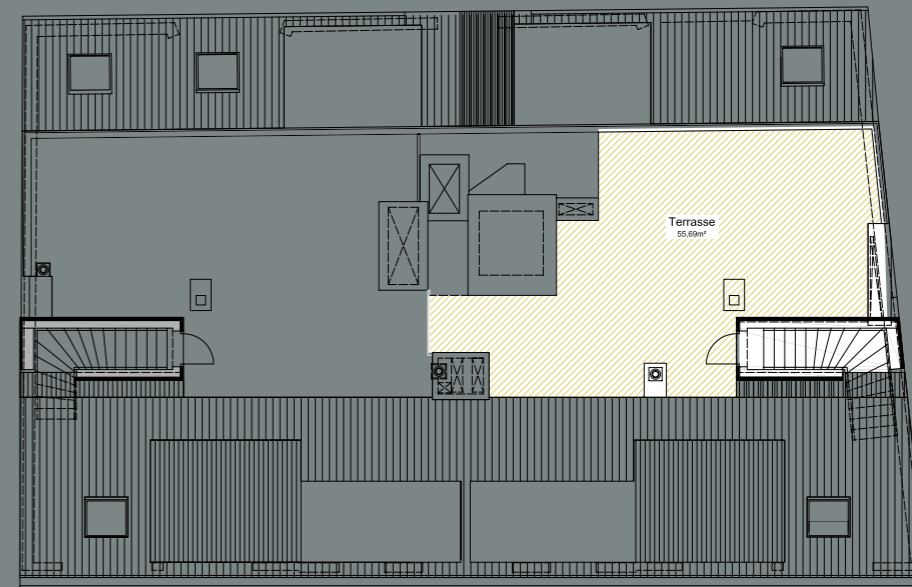
1:200



DG1



DG2



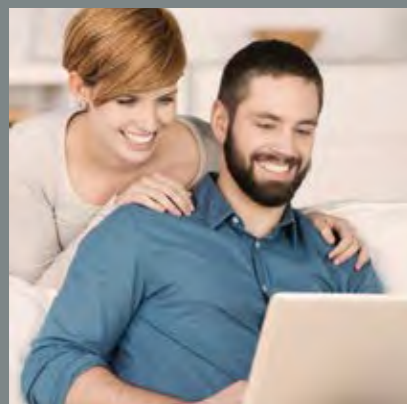


# WERFEN SIE MAL EINEN BLICK DRAUF. DIE IG-SERVICES KÖNNEN SICH ECHT SEHEN LASSEN!



## Telefonische Service-Hotline

Über die Service-Hotline 0800/50 10 20 können Mieter rund um die Uhr (0–24 h) Schäden und Mängel an den Mietobjekten melden. Die IG-Mitarbeiter kümmern sich umgehend um die gemeldeten Anliegen.

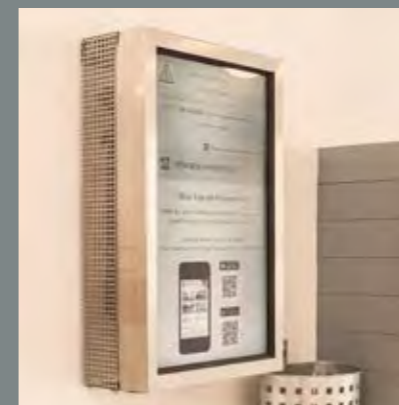


## Online-Mieter-Service-Portal

Wer lieber die neuen Medien anstelle des Telefons verwendet, kann Störungen auch online über das Mieter-Service-Portal melden. Nach Eingabe kann der Mieter bzw. Kunde die von ihm online abgegebenen Störungsmeldungen einsehen und den jeweiligen Status verfolgen.  
<http://service.ig-immobilien.com>

16

17



## Elektronische „schwarze Bretter“

In ausgewählten Häusern hat IG Immobilien elektronische „schwarze Bretter“ installiert. Auf dem digitalen „schwarzen Brett“ finden IG-Mieter alle wichtigen Informationen zu ihrem Wohnobjekt: egal ob Reparaturen im Haus oder Reinigungstermine – über das digitale „schwarze Brett“ werden alle Informationen übersichtlich dargestellt. Die Bildschirmanzeige wird über die IG-Zentrale im Stadion Center gesteuert und dient so auch als wichtiges und rasches Kommunikationsmittel bei Liftstörungen oder Sanitärgebrechen. Und das vielleicht Schönste daran: Auch in der Seegasse 3 hängt so ein digitales „schwarzes Brett“.



## SMS-Informationssystem

Für die Mieter hat IG Immobilien ein eigenes Mieter-SMS-Informationssystem eingerichtet. Registrierte Wohnungsmieter erhalten wichtige Informationen zu ihrem Mietobjekt per SMS oder E-Mail zugesandt, z. B. den Termin für die Garagenreinigung. Aber auch kurzfristig auftretende Störungen, die absehbar länger als sechs Stunden andauern, werden den Mietern mitgeteilt.



## IG-Service Flitzer

Der IG-Service Flitzer führt wichtige Wartungsarbeiten und Reparaturen bei den IG-Objekten in Wien durch. Seine Aufgaben umfassen aber auch die Überprüfung der Notbeleuchtung und Schaltkästen der IG-Objekte sowie den Tausch von Leuchtmitteln.





# VON DER SCHÖNEN AUSSICHT ZUR INFORMATIVEN ÜBERSICHT: ALLE DATEN, ALLE FAKTEN.

Ihr Ansprechpartner:  
Die Vermietungsabteilung von IG Immobilien

Tel.: +43 (0) 800/80 80 90  
E-Mail: [info@ig-immobilien.com](mailto:info@ig-immobilien.com)  
Website: [www.ig-immobilien.com](http://www.ig-immobilien.com)

## Die wichtigsten Infos zusammengefasst:

Seegasse 3, 1090 Wien (Mietobjekt)  
Neubau: 2001  
Anzahl Wohnungen: 15 Mietwohnungen  
Wohnungsgrößen: 45 m<sup>2</sup> – 134 m<sup>2</sup>  
Anzahl Büros: 1  
Bürogröße: 202 m<sup>2</sup>





# IG Immobilien

Wir leben Qualität!

Stadion Center · 4. OG · Top 15  
Olympiaplatz 2, 1020 Wien

Tel.: **+43 (0) 800/80 80 90**  
E-Mail: [info@ig-immobilien.com](mailto:info@ig-immobilien.com)  
Website: [www.ig-immobilien.com](http://www.ig-immobilien.com)