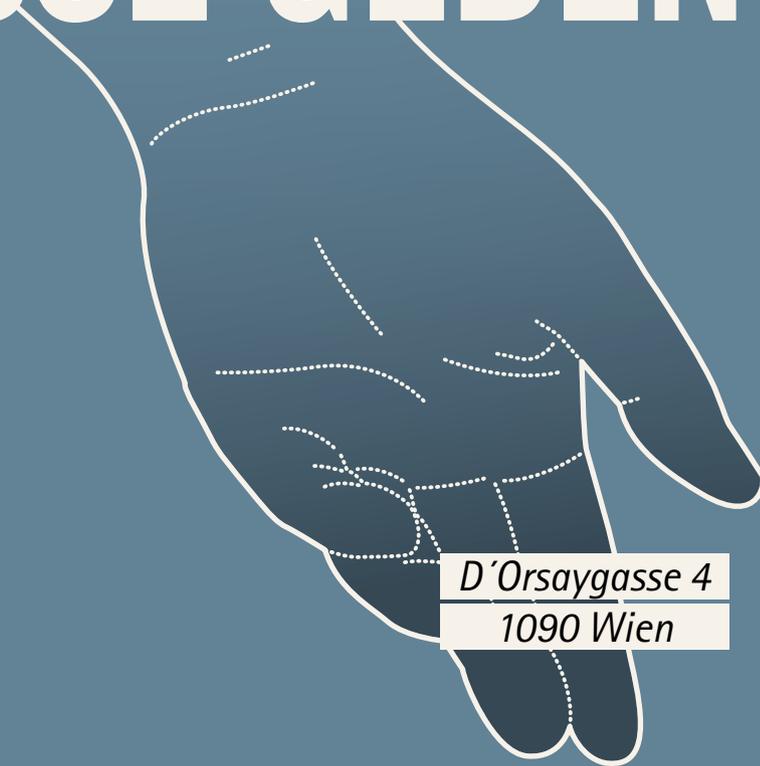


DARF ICH
IHNEN MEINE
ADRESSE GEBEN?



D'Orsaygasse 4
1090 Wien



SEIT 1847 VERLIEBE ICH MICH IN MEINE MIETER. ABER DIESMAL HAT'S MICH BESONDERS ERWISCHT.

Natürlich wollen Sie wissen, wer ich bin. Gerne erzähl ich Ihnen alles über mich.

Lassen Sie mich kurz ausholen: Die begüterte Adelige Dominika Gräfin Grimaud D'Orsay ist die Namenspatronin der Gasse. Mitten in der Rossau im 9. Bezirk gelegen, bildet die D'Orsaygasse die Verbindung zwischen Pramer- und Seegasse.

Während des barocken Aufschwungs entstanden hier zahlreiche adelige Landsitze – als wunderbare Beispiele seien nur die Palais Liechtenstein oder Dietrichstein (das heute das Institut Français beherbergt) erwähnt.

Aber jetzt speziell zu mir: Das Haus, in dem ich mich befinde, entstand 1847 nach den Plänen des Eigentümers und Architekten Carl May (nein, das ist nicht der, der den Winnetou geschrieben hat). Damals war es ein einfaches, klassizistisches Gebäude mit drei Stockwerken. Im Erdgeschoß befanden sich zwei Lederwerkstätten, die jedoch bald zu Büros umfunktioniert wurden.

Der Dachausbau im Jahre 1997 schließlich – bei dem auch noch ein paar weitere hochwertige Wohnungen hinzukamen – bot eine ideale Gelegenheit zur Generalsanierung des Hauses.

So steh' ich also nun vor Ihnen. Schwer verliebt. Und ich finde, ich seh für meine knapp 170 Jahre großartig aus oder ...?

VON SUMMERSTAGE BIS DONAUKANAL: ES GIBT SO VIELE LOCATIONS, WO WIR EINANDER BESSER KENNENLERNEN KÖNNEN ...

Sie haben natürlich recht, ich bin „nur“ eine Wohnung – aber geben Sie mir trotzdem die Chance, dass wir einander besser kennenlernen. Begleiten Sie mich einfach nach Hause. Die Gegend rund um die wunderbare Adresse **D'Orsaygasse 4** wird Sie nicht mehr loslassen ...

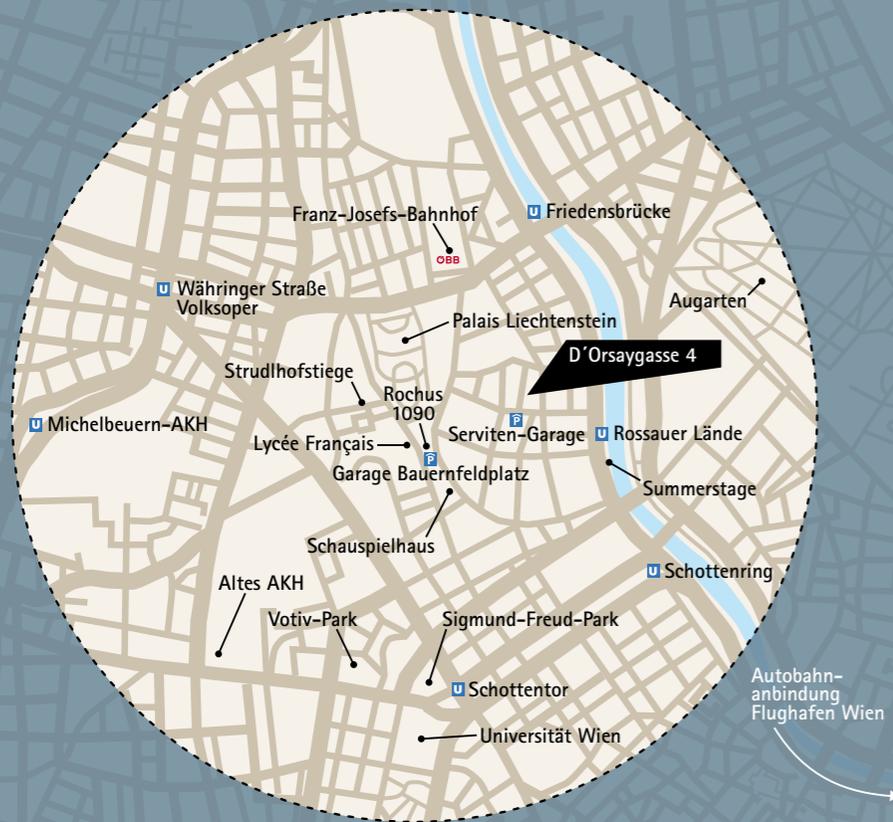
Ich beginne mit den wahrscheinlich verlockendsten Angeboten, die in meiner unmittelbaren Nähe sind: der **Donaukanal** zum Laufen, Radfahren oder einfach nur zum gemütlichen Flanieren und die **Summerstage** mit ihren bezaubernden Lokalen unter freiem Himmel. Ich weiß, wir werden jede Minute genießen!

Doch damit nicht genug: wenn Sie wollen, können wir auch weiterziehen. Zu Hotspots wie dem **Rochus 1090**, dem **Alten AKH/Campus Uni Wien** oder ins **Servitenviertel**.

Sie lieben es kulturell? Wie schön, ich auch. Das **Palais Liechtenstein** und das renommierte **Schauspielhaus** sind nur ein paar Schritte von mir entfernt. Auch zur vielbeschriebenen und -zitierten **Strudlhofstiege** ist es nur ein „Katzensprung“.

Das schulische und universitäre Angebot rund um mich herum kann sich ebenso sehen lassen: mit der **Hauptuni** und dem **Lycée Français** – Wiens französischer Schule – sind die jungen Leute bestens unterrichtet.





Wir zwei Hübschen können übrigens das Auto stehen lassen. Die **öffentliche Anbindung** ist toll: Die Buslinie 40A, Straßenbahnlinie D, U4-Station „Rossauer Lände“ und der Franz-Josefs-Bahnhof liegen alle gleich ums Eck. Wenn Sie aber nicht auf Ihr Auto verzichten wollen – auch kein Problem: **die Parkgarage** Bauernfeldplatz und die Serviten-Garage bieten genügend Parkplätze.

Ach so, Sie sind eher romantisch veranlagt. Na, damit rennen Sie bei mir ja überhaupt offene Türen ein. Rund um mich laden herrliche **Parks** und Grünflächen zum Spazierengehen und Verweilen ein: der Rossauer Lände Park, der Treppelweg, der Jüdische Friedhof Seegasse und der Liechtensteinpark.

Der langen Rede kurzer Sinn: Folgen Sie mir einfach. Ich bin mir sicher, wir passen blendend zueinander.

SERVITENVIERTEL	400 m	STRUDLHOFSTIEGE.....	650 m
SUMMERSTAGE	400 m	SCHOTTENTOR.....	1200 m
DONAUKANAL	450 m	VOTIV-PARK	1200 m
PALAIS LIECHTENSTEIN	450 m	AUGARTEN	1300 m
ROCHUS 1090	500 m	UNIVERSITÄT WIEN	1400 m
SCHAUSPIELHAUS	500 m	VOLKSOPER	1400 m
LYCÉE FRANÇAIS	600 m	ALTES AKH/CAMPUS UNI WIEN.....	1500 m

ICH WEISS ÜBRIGENS, WAS SICH GEHÖRT: SCHLIESSLICH KOMME ICH AUS BESTEM HAUSE.

Das Haus, in dem ich mich befinde, ist wahrlich nicht – wie man so schön sagt – „von schlechten Eltern“. Es beeindruckt nicht nur mit seiner weit zurückreichenden Geschichte und der lebendigen, vielfältigen Umgebung – auch seine Ausstattung kann sich sehen lassen.

Auf einer Gesamtfläche von insgesamt rund 1.000 m² befinden sich 14 Mietwohnungen von 31 m² bis 111 m². Sie wollen hier – im wahrsten Sinn des Wortes – „etwas unternehmen“? Bitte sehr: Mein „Elternhaus“ bietet auch zwei Büros in der Größe von 89 m² bzw. 96 m².

Was Ihnen die D'Orsaygasse 4 sonst noch so bietet? Einen geräumigen Keller, einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, eine Waschküche und eine kuschelige Gaszentralheizung.

Sie sehen also, unserem gemeinsamen Glück steht wirklich nichts mehr im Wege. Ich freu mich ja schon so ...





ICH FRAGE JETZT GANZ OFFEN: WOLLEN SIE BEI MIR EINZIEHEN? ES WIRD IHNEN AN NICHTS FEHLEN!

Ich weiß, wir kennen uns jetzt noch nicht lange. Trotzdem bin ich sicher, dass Sie sich bei mir wohlfühlen werden. Schließlich spiele ich „alle Stückchen“: hochwertiger Parkettboden, Fliesenboden, in einigen Wohnungen lege ich Ihnen im Bad sogar den weltberühmten Carrara Marmor zu Füßen – was will man mehr ...?

Wie heißt es so schön? Liebe geht durch den Magen. Ich biete Ihnen deshalb hochwertige Markeneinbauküchen mit Elektrogeräten, in den zuletzt sanierten Wohnungen zum Beispiel eine Hochglanzküche von der Premiummarke EWE. In dieser koch' ich Sie übrigens richtig ein: Mit Geschirrspüler, Kombigerät Mikrowelle-Dampfgarer-Backrohr, Cerankochfeld, einem praktischen Dunstabzug mit Umluft-Aktivkohlefilter, einem Kühlschrank mit Gefrierfach und einer dekorativen Arbeitsflächenrückwand in Glasoptik.

Sie stehen gerne über den Dingen? Auch dann sind Sie mir herzlich willkommen. Die Dachgeschoßwohnungen verfügen alle über eine Klimaanlage und einen herrlichen Balkon.

Abschließend lassen Sie mich noch eines der Highlights erwähnen: In einigen ausgewählten Wohnungen, in denen alle Nassräume fix-fertig verfließt sind, haben wir jeweils ein edles Badezimmer mit bodenebener Dusche und gläserner Duschtrennwand ganz für uns alleine ...

Brauchen Sie noch mehr Gründe, um bei mir einzuziehen? Ich denke nicht ...

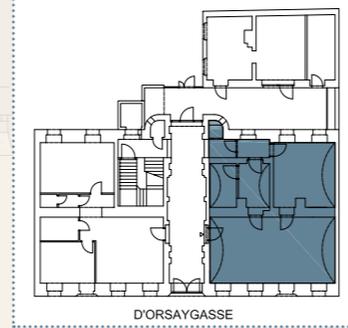
TOP 2+3

Büro
Erdgeschoß
Gesamtfläche: 89,06 m²

1:100



INNENHOF

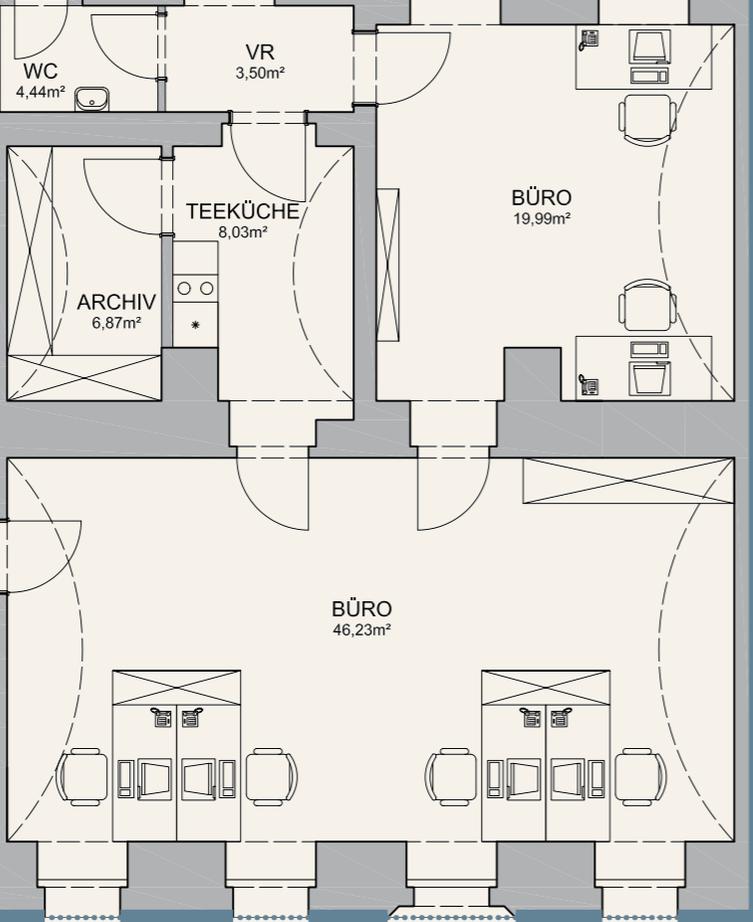


D'ORSAYGASSE

AUFZUG

STIEGENHAUS

EINGANG
TOP 2+3



D'ORSAYGASSE

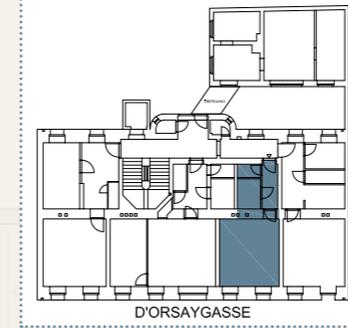
TOP 6

Wohnung
1. Obergeschoß
Gesamtfläche: 31,73 m²

1:100



BERGANG

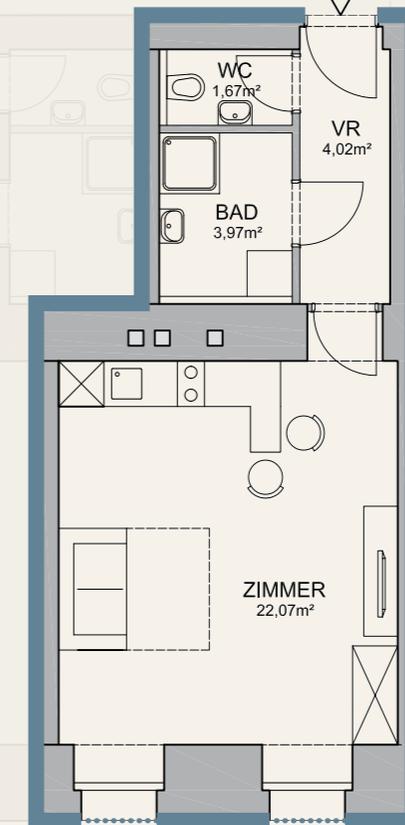


D'ORSAYGASSE

AUFZUG

STIEGENHAUS

EINGANG
TOP 6

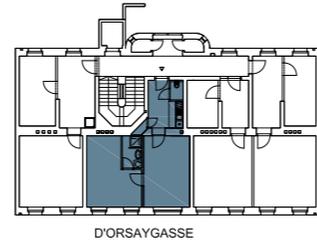


D'ORSAYGASSE

TOP 13

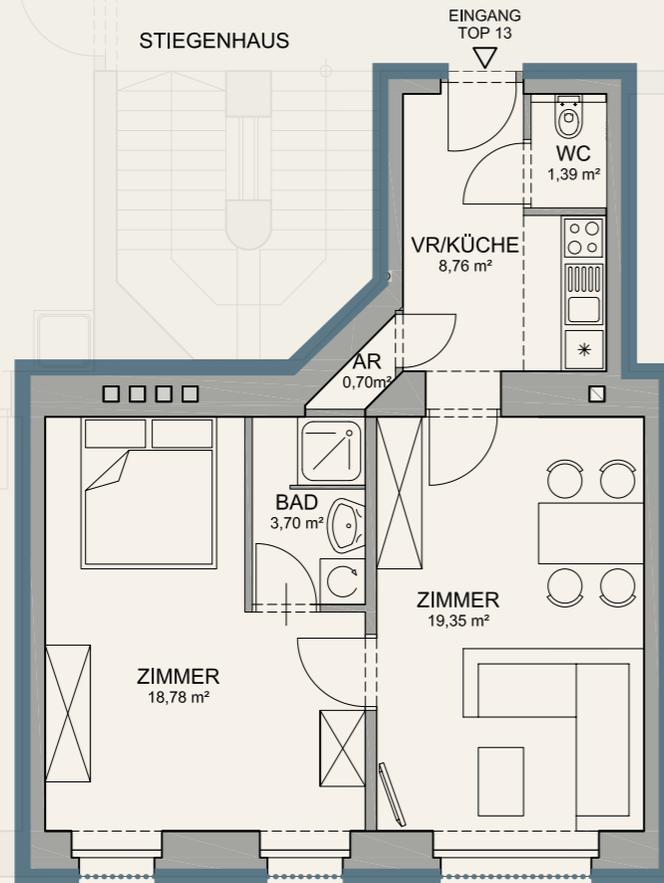
Wohnung
3. Obergeschoß
Gesamtfläche: 52,68 m²

1:100



D'ORSAYGASSE

AUFZUG

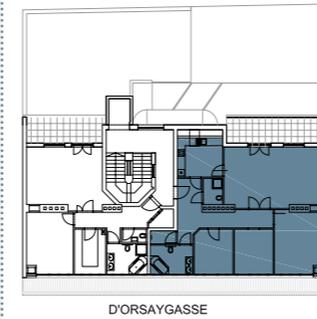


D'ORSAYGASSE

TOP 18

Wohnung
Dachgeschoß
Gesamtfläche: 111,25 m²

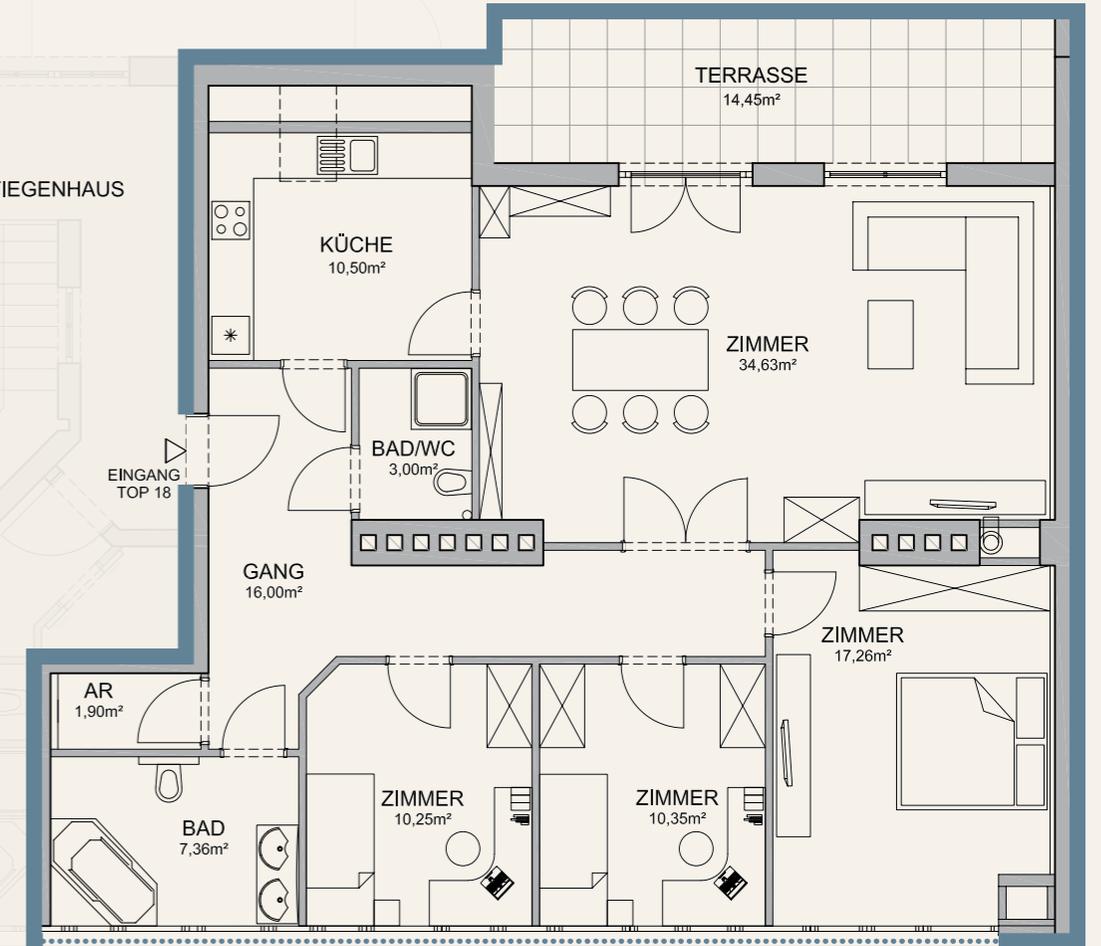
1:100



D'ORSAYGASSE

AUFZUG

STIEGENHAUS



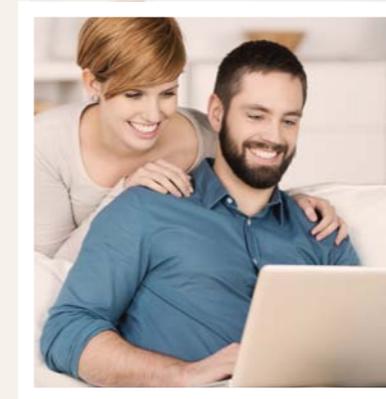
D'ORSAYGASSE

WAS DIE VON IG IMMOBILIEN ALLES BIETEN. ICH KÖNNTE MICH FAST IN SIE VERLIEBEN ...



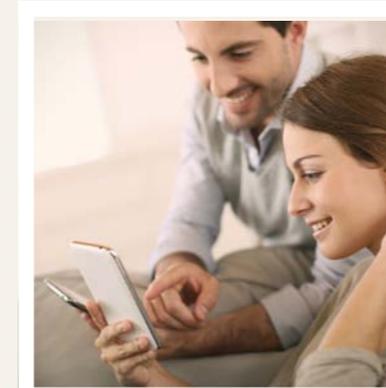
Telefonische Service-Hotline

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 der Eingabe kann der Mieter bzw. Kunde die von ihm online abgegebenen Störungsmeldungen einsehen und den jeweiligen Status verfolgen.
<http://service.ig-immobilien.com>



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.

DARF ICH IHNEN AUCH NOCH MEINE TELEFONNUMMER GEBEN?

Ihr Ansprechpartner:
Die Vermietungsabteilung der IG Immobilien

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

Die wichtigsten Infos zusammengefasst:

D'Orsaygasse 4, 1090 Wien (Mietobjekt)
Generalsanierung und Dachausbau: 1997
Anzahl Wohnungen: 14 Mietwohnungen
Wohnungsgrößen: 31 m² – 111 m²
Anzahl Büros: 2
Bürogrößen: 89 m² – 96 m²

Technische Änderungen sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.





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
Website: www.ig-immobilien.com