



S22

Seidlgasse 22
1030 Wien





Geschichte des Objekts

Die Liegenschaft in der Seidlgasse 22 blickt bereits auf eine lange Geschichte zurück. Namensgeber der Gasse war ein gewisser Johann Gabriel Seidl, an den eine Gedenktafel auf seinem Geburts- und Sterbehaus in der Seidlgasse erinnert. Er war Hofschatzmeister und begabter Lyriker, dessen Liedzeilen von Schubert, Schumann und Loewe vertont wurden.

Im Barock entstand an der Nummer 22 das sogenannte „Paukerhaus“ – der Name geht vermutlich auf den damaligen festungsartigen Charakter des Hauses zurück.

1811 gelangte das ehemalige „Paukerhaus“ in den Besitz von Christoph de Bach, ein bekannter Kunstreiter und Impresario.

Das Gebäude wurde jedoch im Zuge der Neuparzellierung und Umgestaltung des heutigen Esteplatz-Viertels vollständig demontiert. Das Eckhaus erbaute schließlich der Architekt Stanislaus Hanusch im Jahr 1881. Der überkuppelte Eckturm springt dabei besonders ins Auge. Auf der dezent mintgrünen Hausfassade kann das geübte Auge historische Putten, Hermen und Trophäen entdecken.





Vorteile des Hauses

Die Seidlgasse 22 ist eine besondere Adresse für Wohnungen und Büros im dritten Bezirk.

Bei der Generalsanierung durch IG Immobilien im Jahr 2000 wurde neben dem Einbau eines gläsernen Liftes besonders auf die Erhaltung des repräsentativen Charakters geachtet. Das weitläufige Vestibül, das beeindruckende Stiegenhaus sowie das aus Schmiedeeisen gefertigte Geländer und die Hängelampen zeugen

noch heute vom Stil der Neuwiener Renaissance. Die im Zuge dieser Sanierung entstandenen Tops im ehemaligen Dachboden lassen mit Parkettboden, Klimaanlage, Marmorbad und Dachterrasse keine Wünsche offen. Es handelt sich dabei um Maisonetten mit Flächen von 80 m² bis 90 m². Bemerkenswert ist auch das Glasdach des Eckturms. Ungehindert blickt man hier in den Himmel.

Nahe Umgebung der Seidlgasse 22

Czapkapark	190 m	Universität für Musik und darstellende Kunst	700 m	GARAGEN	
Grete-Jost-Park	500 m	Kunst Haus Wien – Museum Hundertwasser	700 m	Garage Landstraßer Hauptstraße	130 m
Rochusmarkt	500 m	Wiener Konzerthaus	1300 m	Garage Justizzentrum	350 m
The Mall	500 m	VERKEHRSANBINDUNG		Ring-Garage	400 m
Café Rochus	550 m	Erdberger Lände	1300 m	Garage Invalidenstraße	550 m
Universität für angewandte Kunst	650 m	Weißgerberlände	1800 m	U-BAHN	
Wiener Prater	950 m	Südosttangente	3100 m	U3+U4 Landstraße – Wien Mitte	500 m
Stadtpark	700 m	Flughafen	15–20 min	U3 Rochusgasse	550 m

Stärke der Lage

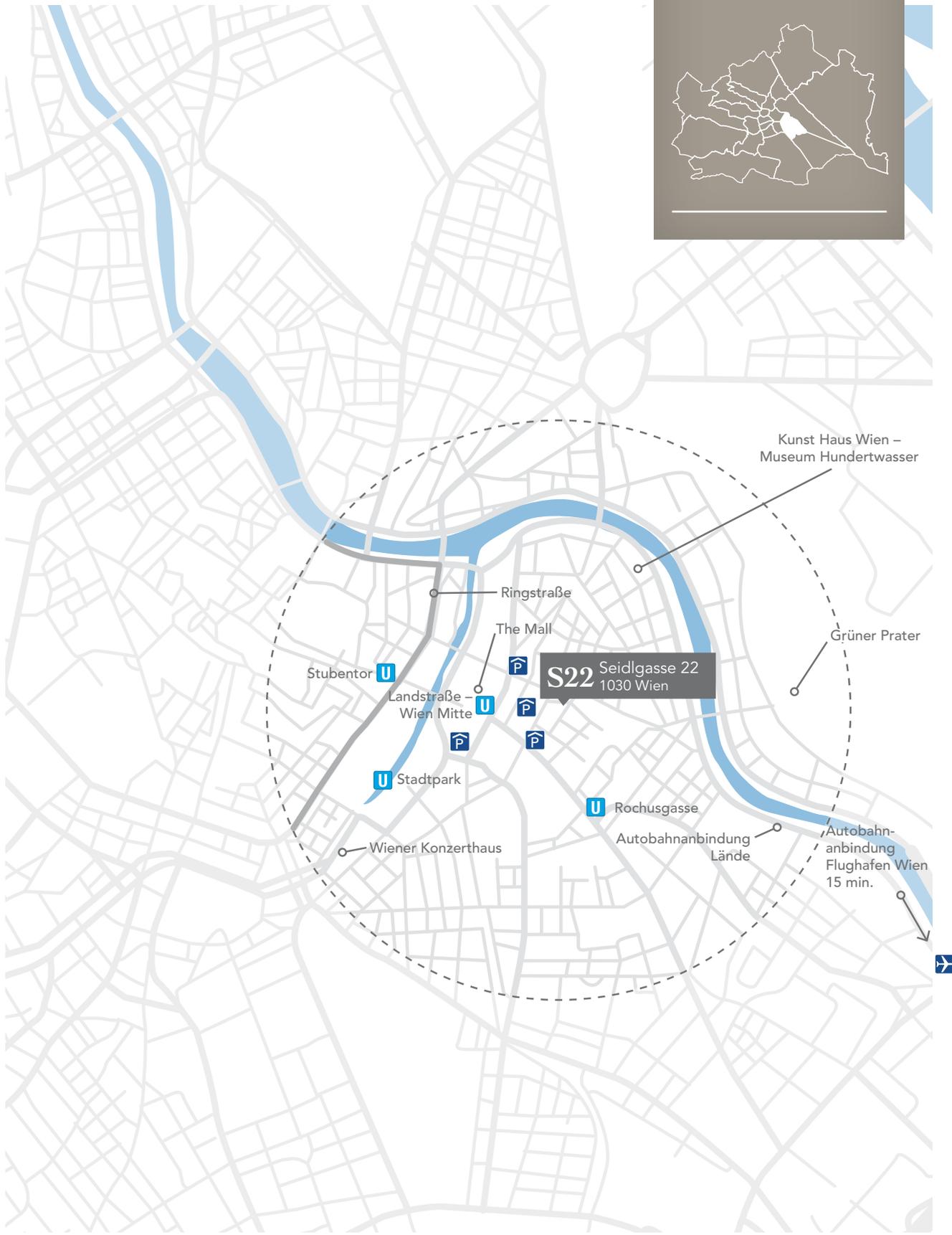
Neben der Eleganz des Gebäudes selbst zeichnet sich die Adresse durch eine gute Infrastruktur aus. Mit frischem Obst und Gemüse versorgt der nahe gelegene Rochusmarkt. Die Landstraßer Hauptstraße eröffnet viele Möglichkeiten zum Bummeln und Shoppen. Durch die unmittelbare Nähe zum Zentrum Wiens mit Kärntner Straße, Staatsoper, Hofburg, den Museen an der Ringstraße und vielem mehr sind Wiens Kulturstätten und Einkaufs-

straßen nur einen Katzensprung entfernt. Eingebettet in der Mitte zwischen Stadtpark und Donaukanal, sind die nächsten Grünflächen in wenigen Gehminuten erreichbar. Nicht zu vergessen ist die „grüne Lunge“ Wiens, der berühmte Wiener Prater, der zu Fuß ebenfalls nur wenige Minuten von der Seidlgasse 22 entfernt ist. Die Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Verkehr ist optimal gegeben.

S22

1030 Wien

Seidlgasse 22



Hotspots des 3. Bezirks

01. Landstraße mit Rochusmarkt

Entfernung: 500 m
1030 Wien



Der heutige Bezirk Landstraße entstand durch die Eingemeindung mehrerer, im Mittelalter bzw. in der frühen Neuzeit entstandener Ortschaften. Verglichen mit den anderen „inneren Bezirken“, verfügt dieser über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk, in dem auch Mozart und Beethoven jahrelang lebten, ist Geburtsort vieler bedeutender Österreicher wie z.B. Adalbert Stifter, Joe Zawinul, Ludwig Boltzmann, Gustav Mahler und viele andere. Im Zentrum befindet sich der Rochusmarkt. Dieser Markt liegt gegenüber der Rochuskirche direkt an einer attraktiven Einkaufsstraße – der Landstraßer Hauptstraße. Hier entwickelte sich im Laufe der Jahre ein Lebensmittelmarkt, der heute zu einem der zentralen Nahversorger des dritten Bezirks gehört.

02. The Mall

Entfernung: 500 m
Landstraßer Hauptstraße 1B, 1030 Wien



Das moderne Shoppingcenter im neu errichteten Bahnhof Wien Mitte beherbergt rund 50 Geschäfte und Gastronomie- sowie Dienstleistungsbetriebe. Mit einer Fläche von 30.000 m² ist „The Mall“ das größte Einkaufszentrum in der Wiener Innenstadt.

Vertreten sind unter anderem Top-Marken aus den Branchen Textil und Mode, Elektronik und Telekommunikation, Parfum- und Drogeriewaren sowie Buch- und Zeitschriftenhandel. Dazu kommen zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und Lebensmittelgeschäfte.

03. Café Rochus

Entfernung: 550 m
Landstraßer Hauptstraße 55–57, 1030 Wien



Der wahre Star des Rochusmarktes. Wie es das Café Rochus zu solch einem Status geschafft hat, weiß man nicht. Vermutlich aber, weil es das einzige Lokal seiner Art in der Gegend ist. Fakt ist: Wer sehen und gesehen werden möchte, der geht ins Café Rochus, um dort wunderbar zu brunchen, ein ordentliches Mittagessen zu genießen oder einen Cocktail zu schlürfen.

Das umfangreiche Angebot an Weinen kann in der Rochus Vinothek verkostet werden.

04. Kunst Haus Wien – Museum Hundertwasser

Entfernung: 700 m

Untere Weißgerberstraße 13, 1030 Wien



Das Museum Hundertwasser zeigt einen einzigartigen Querschnitt durch das Schaffen des österreichischen Künstlers Friedensreich Hundertwasser (1928–2000). Schlüsselwerke des Malers werden hier ebenso präsentiert wie seine Druckgrafiken, angewandte Arbeiten, architektonische Entwürfe und Zeugnisse seines ökologischen Engagements.

Das Museum ist Teil des 1991 gegründeten Kunst Hauses Wien, dessen Philosophie und geistige Grundlage der Künstler prägte. Die architektonische Umgestaltung der seinerzeitigen Thonet Möbelfabrik erfolgte nach den Entwürfen von Hundertwasser selbst.

05. Stadtpark

Entfernung: 700 m

1030 Wien



Am 21. August 1862 wurde der Stadtpark als erste öffentliche Parkanlage Wiens eröffnet. Er erstreckt sich vom Parkring im ersten Wiener Gemeindebezirk bis zum Heumarkt im dritten Wiener Gemeindebezirk und ist eine sowohl von Touristen als auch einheimischen Bürgern

gern besuchte Wiener Parkanlage. Seine Fläche beträgt 65.000 m². Mit dem vergoldeten Bronzestandbild von Johann Strauß (Sohn) steht im Stadtpark eines der bekanntesten und am meisten fotografierten Denkmäler Wiens. Im Park befindet sich, neben sechs Brunnenanlagen, auch der berühmte Kursalon Hübner. Mit dem Gourmetrestaurant „Steirereck“ in der Meierei, einer ehemaligen Milchtrinkhalle, ist hier ein weiterer Hotspot Wiens zu finden.

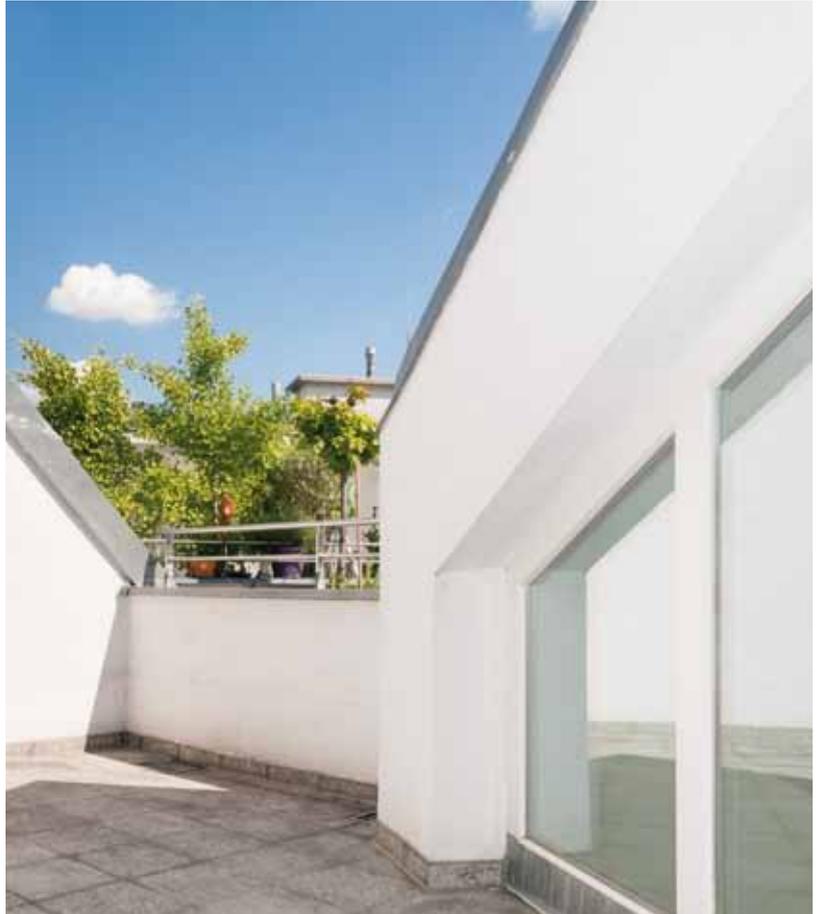
06. Wiener Konzerthaus

Entfernung: 1300 m

Lothringerstraße 20, 1030 Wien



Das Wiener Konzerthaus liegt am Rand der Inneren Stadt zwischen Schwarzenbergplatz und Stadtpark. Errichtet wurde es von den berühmten Theaterarchitekten Ferdinand Fellner und Hermann Gottlieb Helmer in Zusammenarbeit mit Ludwig Baumann. Das Konzerthaus wurde nach nur zweijähriger Bauzeit am 19. Oktober 1913 unter der Anwesenheit von Kaiser Franz Joseph I. mit einem feierlichen Konzert eröffnet. Es zählt zu den bedeutendsten Institutionen des internationalen Musiklebens. Gemeinsam mit Staatsoper und Musikverein bildet es jene prominente Trias, die den weltweiten Ruf Wiens als führende Musikmetropole begründet. Die einzigartige Atmosphäre des Hauses zieht nicht nur Künstler des internationalen Musiklebens an. Sie bildet auch den Rahmen für zahlreiche andere gesellschaftliche Ereignisse: für Bälle, Konferenzen, Dinner, Firmenpräsentationen und Feierlichkeiten aller Art.





Ausstattung der Mietobjekte

Das Mietobjekt Seidlgasse 22

9 Büros, 13 Wohnungen, 5 Lagerräume und 4 haus-eigene Autoabstellplätze befinden sich im Gebäude und ergeben eine Gesamtnutzfläche von ca. 3800 m², wovon ca. 2800 m² vermietbare Fläche sind. Die Mietwohnungen haben eine Größe von 50 m² bis 123 m².

Alle sind mit Parkettboden, Markeneinbauküche, modernen Sanitäranlagen und zentraler Fernwärmeheizung ausgestattet. Büros liegen zwischen 87 m² und 262 m². Es können aber auch gesamte Etagen angemietet werden.

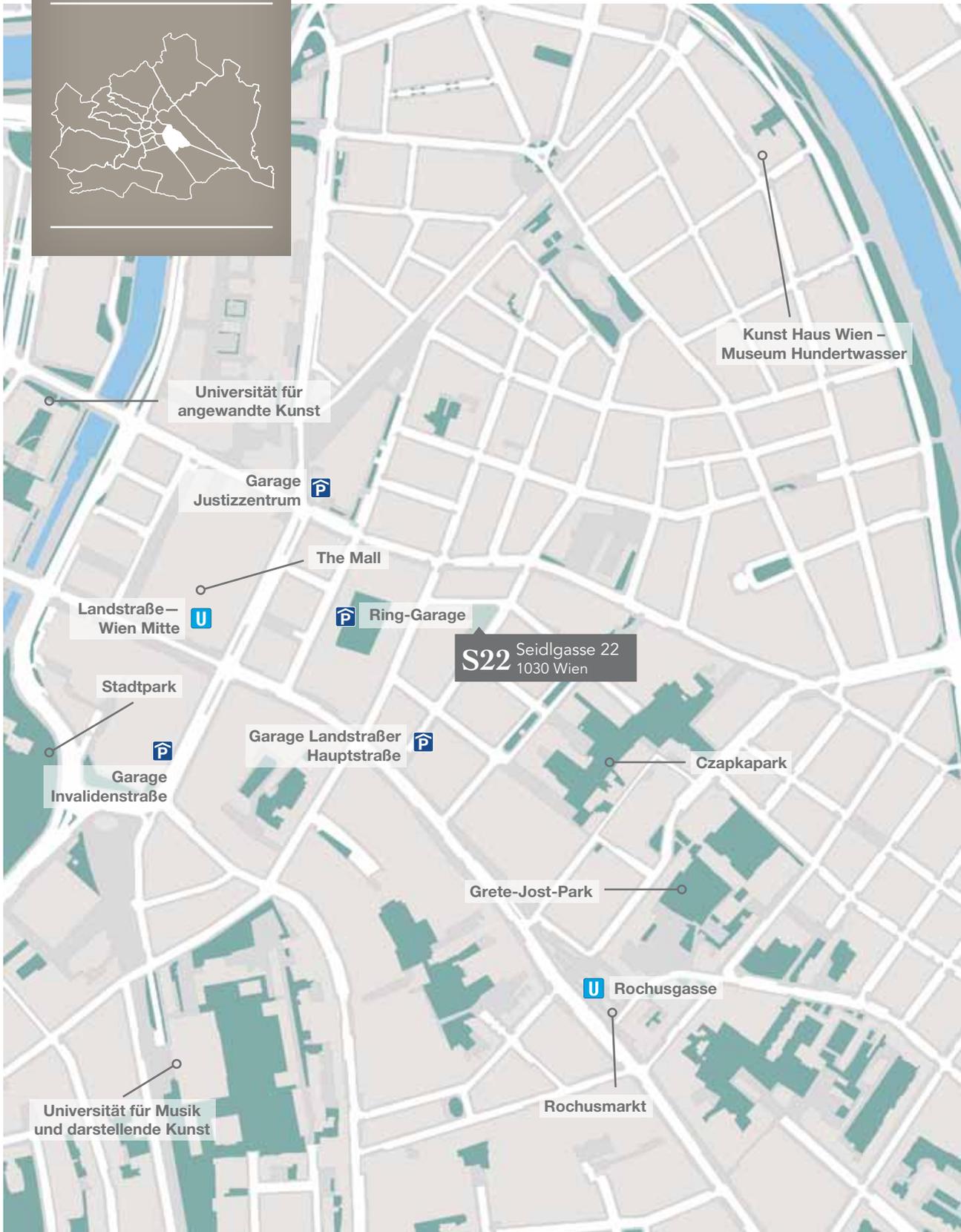
Die Büros weisen Parkettboden, eine Teeküche, EDV-Verkabelung, eine Klima- und Alarmanlage auf. Im Zuge der Sanierung des Hauses im Herbst 2000 wurde auch ein Dachausbau vorgenommen, wodurch zusätzlich rund 580 m² an Wohnfläche geschaffen wurden. Die sieben Dachgeschoßwohnungen haben Größen von 80 m² bis 90 m² und verfügen teilweise über großzügige Terrassen.



S22

1030 Wien

Seidlgasse 22



FACTS

Gesamtnutzfläche ca. 3800 m²
5 Stockwerke, 1 Untergeschoß
9 Büros
13 Wohnungen
5 Lagerräume
4 Autoabstellplätze

TOP 8b / 75,98 m²

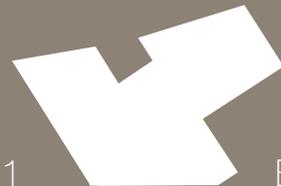
Obergeschoß 2
Beispielhafte Abbildung



TOP 20 / 90,90 m²

Dachgeschoß 1 & 2
Beispielhafte Abbildung

Ebene 1



Ebene 2



Gesamtgeschoß 518,79 m²

Obergeschoß 3
Beispielhafte Abbildung



Musterbüro 258,93 m²

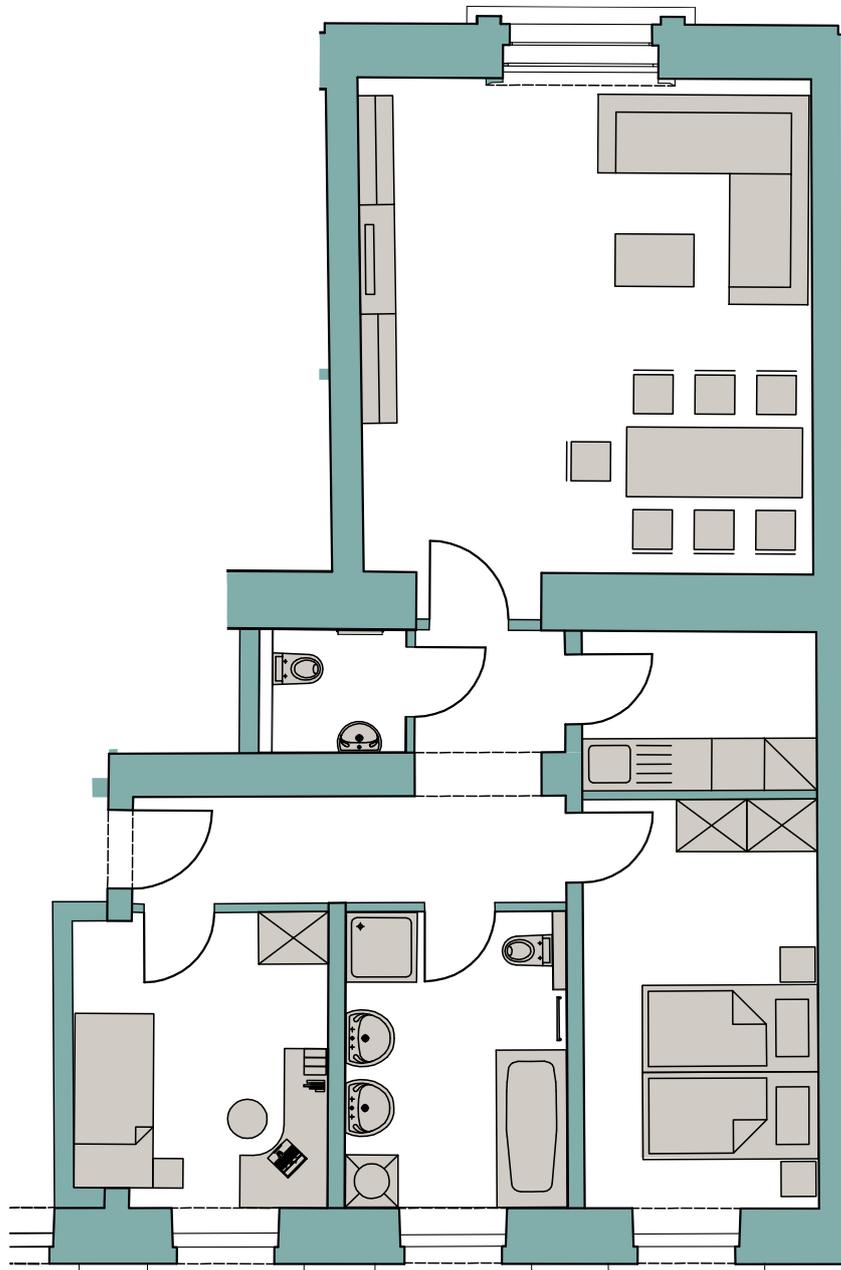
Obergeschoß 3
Beispielhafte Abbildung



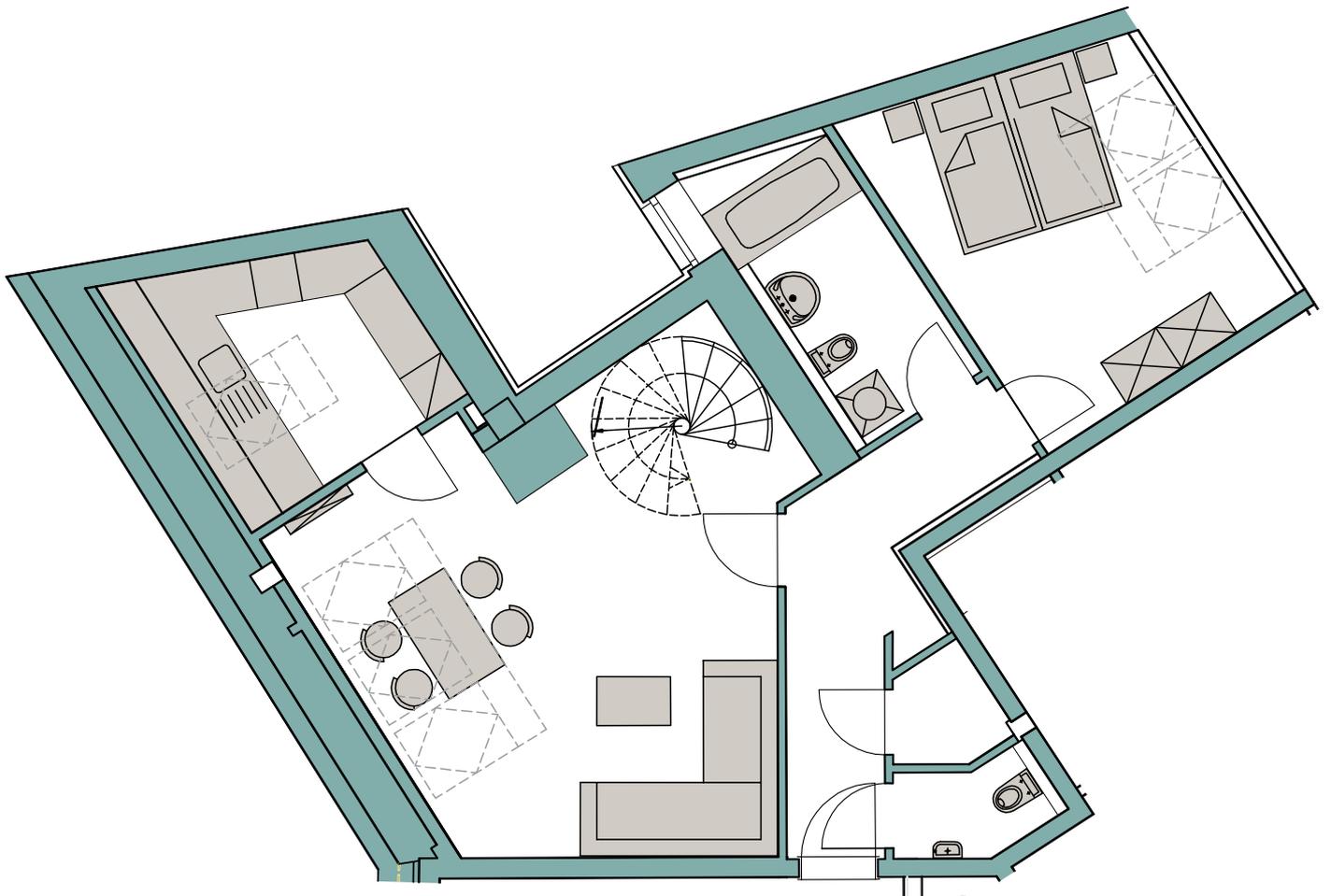
TOP 8b

Obergeschoß 2

Gesamtfläche 75,98 m²



Ebene 1



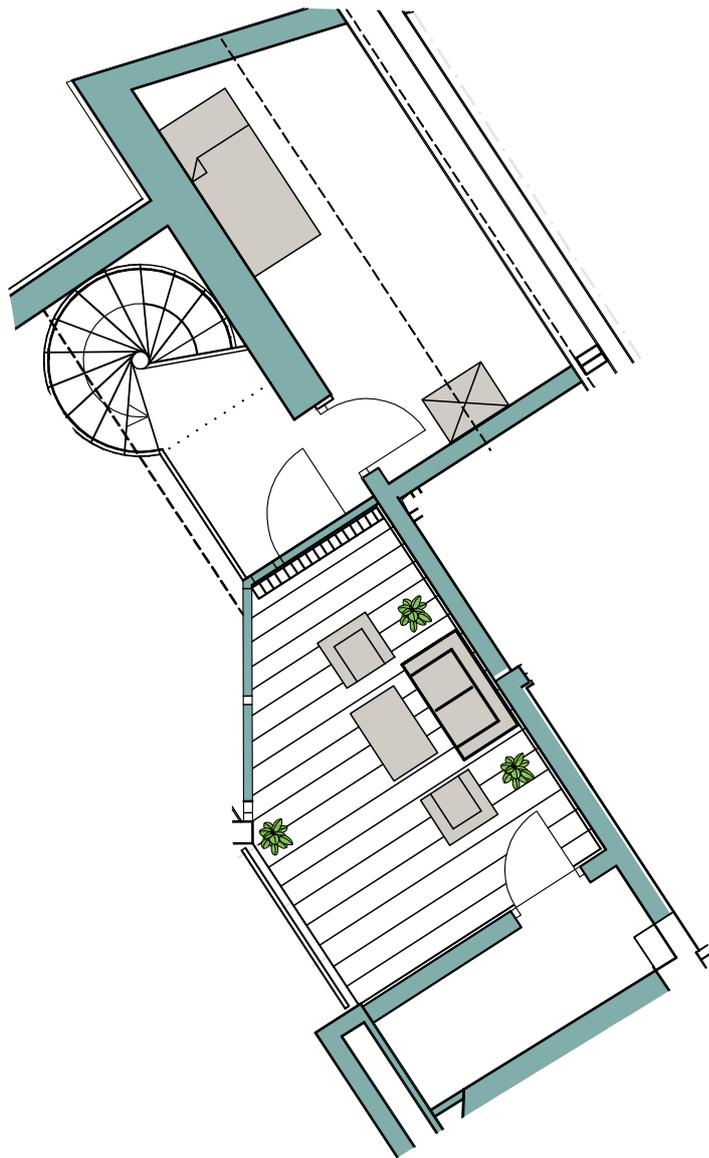
TOP 20

Dachgeschoß 1 & 2

Gesamtfläche 90,90 m²



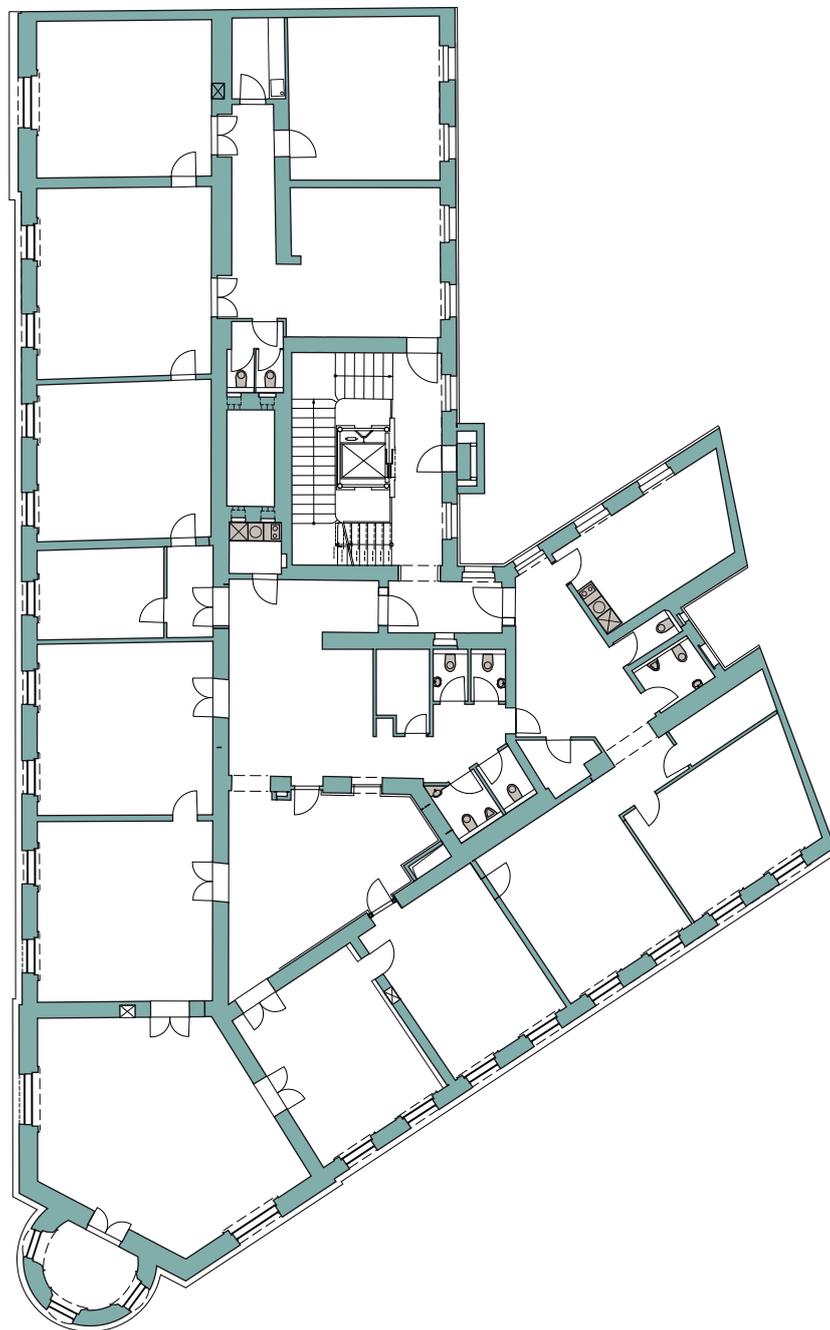
Ebene 2



Gesamt- geschoß

Obergeschoß 3

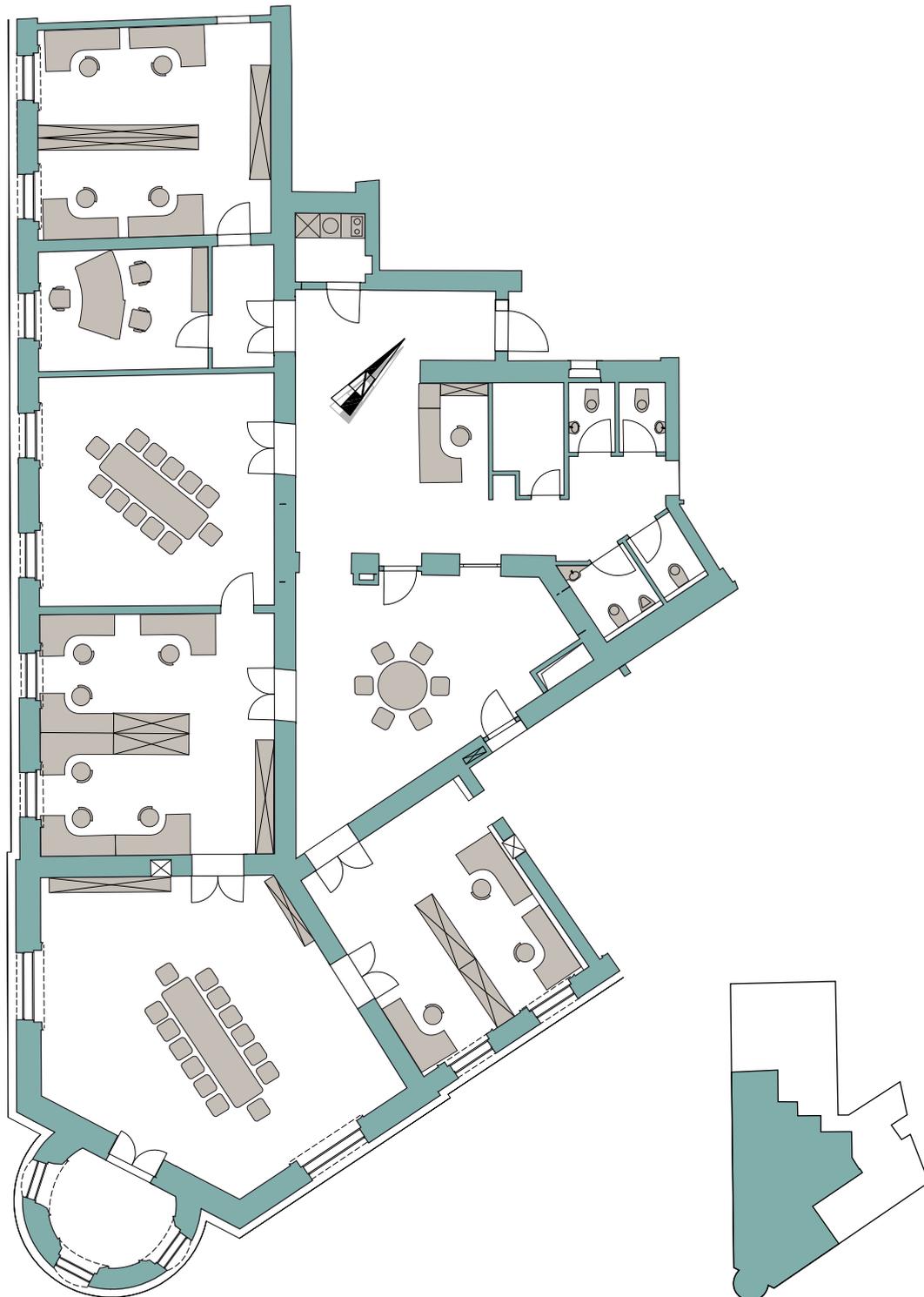
Gesamtfläche 518,79 m²

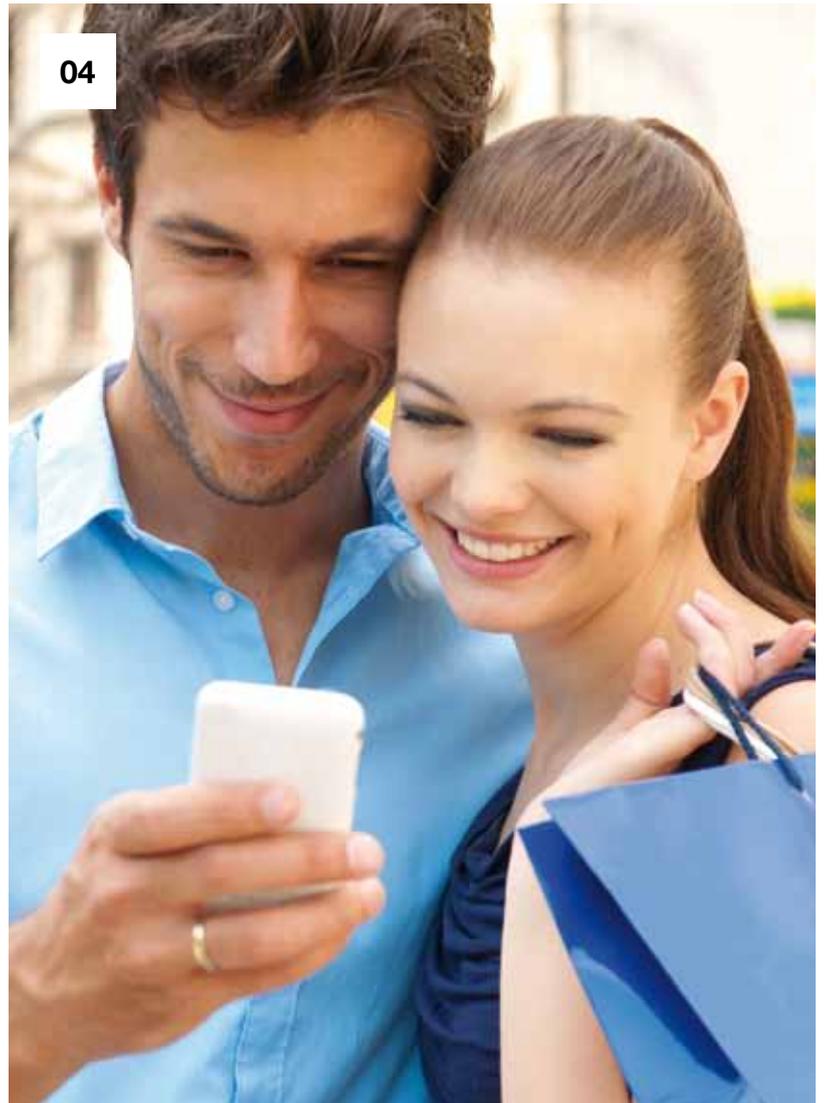


Muster- büro

Obergeschoß 3

Gesamtfläche 258,93 m²







IG Immobilien-Services

01. Telefonische Service-Hotline

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

02. 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>

03. 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.

04. SMS-Informationssystem

Für unsere Mieter haben wir 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 gemeldet.

Interesse? Kontaktieren Sie uns!

Ihr Ansprechpartner:
IG Immobilien Unternehmensgruppe

Ing. Michael Finding
+43 (0) 800 / 80 80 90

info@ig-immobilien.com
www.ig-immobilien.com

Technische Änderungen sowie Schreib- und Druckfehler vorbehalten.







IG Immobilien

Wir leben Qualität!

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

Info-Hotline:
+43 (0) 800 / 80 80 90

info@ig-immobilien.com
www.ig-immobilien.com