

# WOHNPROMENADE **ALTE DONAU**

1210 WIEN, STEPHENSONGASSE 2 UND 4

**PROVISIONSFREI  
DIREKT VOM  
BAUTRÄGER**



**WOHNEN** MIT  
ERHOLUNGSBONUS





HIER KOMMT DIE  
ENERGIE IN FLUSS

## WOHNLÜCK PUR: WENN SICH NATUR UND URBANER LIFESTYLE TREFFEN ...

Eine ländliche Umgebung mitten in der Großstadt? Und auch noch direkt am Wasser? Das glauben Sie nicht? Dann lassen Sie sich von der Wohnpromenade Stephensonsgasse überraschen! In dieser hochwertigen BUWOG-Anlage – sie wird im Sommer 2013 fertiggestellt – wird das Wohngefühl nämlich nicht zu toppen sein. Urban – denn mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie in wenigen Minuten im pulsierenden Zentrum der Stadt. Ländlich – denn die Umgebung ist durch die hier ansässigen Gärtnereien immer noch ausgesprochen dörflich angelegt. Und der Clou: Der Donaustrand ist praktisch nur einen „Wurf mit dem Badetuch“ entfernt.

Diese Wohnanlage der Sonderklasse befindet sich direkt am Ufer der Alten Donau. Schon ein Blick aus dem Fenster genügt, um nach der Arbeit die Akkus wieder aufzuladen. Und auch ganz ohne Urlaub weht Ihnen hier jede Menge frischer Wind um die Nase: Radfahren, joggen, Tennis spielen, spazieren gehen, schwimmen oder sogar

segeln, das alles können Sie ohne große Umstände gleich vor Ihrer Haustür tun. So lassen sich erholsame Momente leicht und oft in den Alltag einbauen.

Mit Sicherheit beneidenswert ist das Privileg, den Nachwuchs in guter Luft und umgeben von viel Grün großziehen zu können. Und als Tüpfelchen auf dem i bieten die Alte Donau, der Donauturm und die Cityskyline eine wirklich umwerfende Aussicht. Gemäß den bewährten BUWOG-Prinzipien ist auch diese Wohnanlage energietechnologisch auf dem neuesten Stand, erstklassig ausgestattet und von bester Infrastruktur umgeben. Wir finden: Näher kann man Wohnglück kaum kommen!









## DAS PARADIES IST GLEICH UMS ECK

Die Lage der Wohnpromenade Stephansongasse ist einfach paradiesisch: Licht, Luft und Wasser, so weit das Auge reicht! Das ganze Jahr über bieten sich entlang der Alten Donau unerschöpfliche Freizeitmöglichkeiten von sportlichen Aktivitäten bis zu beschaulichen Spaziergängen. Und natürlich ist es ein echter Luxus, an heißen Sommertagen gleich vor der eigenen Wohnungstür einen Sprung ins kühle Nass machen zu können. Die neu errichteten Badestege können Sie in wenigen Minuten ansteuern und auch der benachbarte Floridsdorfer Wasserpark mit seinen idyllischen Bachläufen und Teichen bietet auf einer Fläche von 143.000 Quadratmetern unglaublich viel Platz für gesunde und lustige Outdoor-Vergnügungen. Kinder und Frischluftfans jeden Alters haben hier mehr als genug Gelegenheit, sich nach Herzenslust auszupowern und gleichzeitig Energie zu tanken ohne Ende.

Allein die Lage – dieser tolle Mix aus Erholungsbonus, sehr guter Nahversorgung und optimaler Verkehrsanbindung – bietet den Bewohnern der Wohnpromenade eine unvergleichliche Lebensqualität.

### WARUM DIE LAGE DER WOHNPROMENADE EINMALIG IST

- Grünruhelage mit wunderbarem Blick auf die Obere Alte Donau
- spektakuläre Aussicht auf die Cityskyline
- extrem hoher Freizeitwert
- sehr gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung
- Hotspots wie z. B. Innenstadt, Donauzentrum im Nu erreichbar

HIER KÖNNTEN  
**IHRE BEINE** LIEGEN





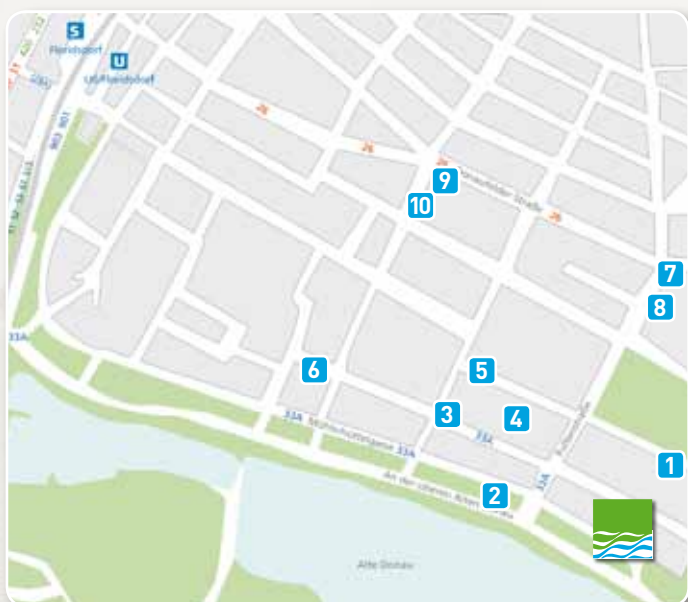


## MOBIL IN ALLE RICHTUNGEN

Natürlich besteht das Leben nicht nur aus Freizeit. Zur Arbeit fahren oder zur Schule gehen, die täglichen Besorgungen erledigen – all das sollte sich ebenfalls möglichst reibungslos in den Alltag einfügen. Und auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Lage der Wohnpromenade Stephensonsgasse einmalig, denn die Gegend ist gut erschlossen und in unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Packt Sie einmal die Lust auf ausgedehnte Shoppingtouren, sind Sie mit der U1 in wenigen Minuten beim Donauzentrum, dem größten Einkaufs- und Entertainmentcenter der Stadt. Es beherbergt über 170 Geschäfte, Restaurants und Unterhaltungsbetriebe und grenzt gleich ans Donauplex mit seinem großen Kinocenter an.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, und so lassen sich – trotz des gleichzeitig hohen Freizeitwerts im Grünen – Schule, Arbeitsplatz und Innenstadt ganz unkompliziert und schnell erreichen. Die Autobuslinie 33A (Station Mühlenschüttelgasse) und die Straßenbahn 26 (Station Fultonstraße) sind nur wenige Schritte von der Wohnpromenade entfernt, und auch die U1 (Station Kagran), die U6 und die S-Bahn-Linien S1, S2 und S3 (alle Station Floridsdorf) befinden sich in bequemer Reichweite. Autofahrer gelangen über die Reichsbrücke im Nu ins Zentrum und haben mit der Donauufer-Autobahn (A22) eine optimale Verbindung in alle Richtungen – von Kaisermühlen bis Stockerau.

## FLUGS ZWISCHEN STADT- UND GRÜNRAUM SWITCHEN



### ÜBERSICHTSPLAN

- 1 Zahnarzt
- 2 Kindespielplatz
- 3 Arzt
- 4 Kindergarten
- 5 Zahnarzt
- 6 Billa Markt
- 7 Penny Markt
- 8 Bipa
- 9 DM-Drogerie
- 10 Spar Markt







HIER KÖNNEN SIE IHRE  
BEINE HOCHLEGEN

## DIE OASE IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

Selbstverständlich besticht die Wohnpromenade Stephensongasse nicht nur mit ihrer attraktiven Lage und guten Verkehrsanbindung. Auch die Anlage selbst erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes und lebenswertes Wohnen und erweitert das idyllische Umfeld am Wasser durch private Grünoasen im Inneren. Sonnenterrassen, Loggien sowie Eigengärten schaffen ein herrlich entspanntes Wohngefühl und verleihen jeder Wohnung eine äußerst exklusive, unverwechselbare Atmosphäre.

Die 80 freifinanzierten Eigentumsobjekte sind als Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen geplant und umfassen je nach Anzahl der Räumlichkeiten zirka 61 bis 149 Quadratmeter Wohnnutzfläche. Der Zugang erfolgt über die drei Stiegenhäuser des architektonisch formvollendeten und energietechnologisch hochmodernen Gebäudes.

### WAS DIE WOHNROMENADE SO UNWIDERSTEHICH MACHT

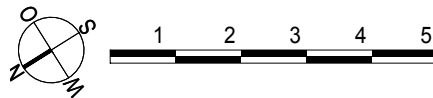
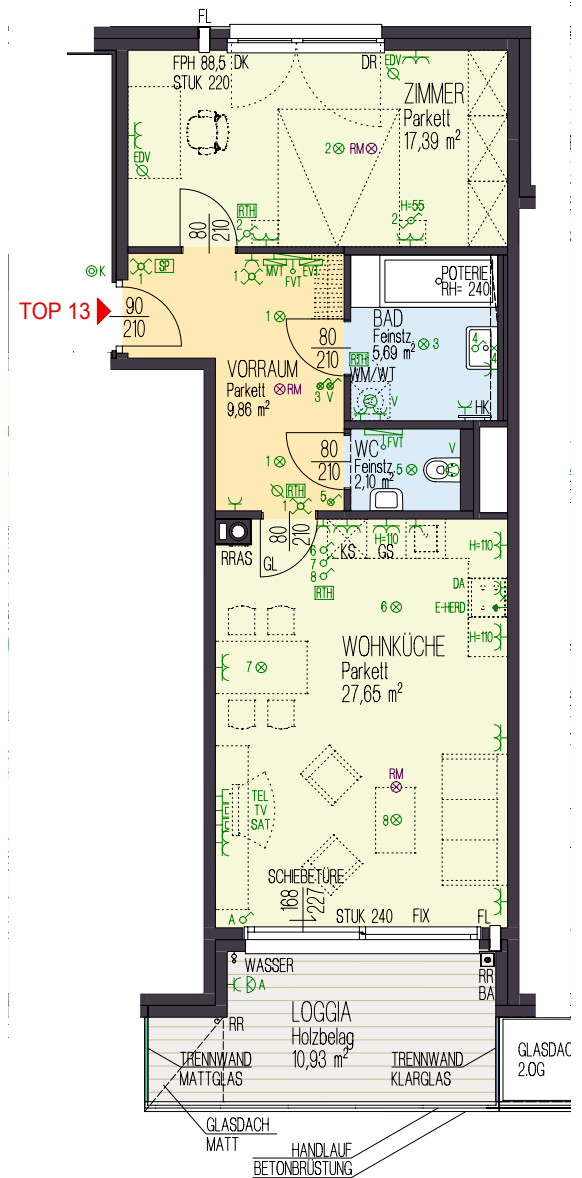
- 80 freifinanzierte Eigentumswohnungen (Fertigstellung Sommer 2013)
- provisionsfrei direkt vom Bauträger
- architektonisch reizvolle Zwei- bis Fünf-Zimmer-Einheiten
- Sonnenterrassen, Loggien und Eigengärten
- energietechnologisch auf dem neuesten Stand

## BEISPIELGRUNDRISS

3. OG, TOP 13 62,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10,93 m<sup>2</sup> Loggia



Weitere Informationen erhalten Sie bei:  
**Herrn OLIVER WATZULIK**  
 Tel.: +43 1 87828-1218  
 E-Mail: [oliver.watzulik@buwog.at](mailto:oliver.watzulik@buwog.at)



## DARF'S EIN BISSCHEN MEHR SEIN ...?

Ganz im Sinne unseres Mottos »glücklich wohnen« hat erstklassige Qualität oberste Priorität für uns. So sind auch die Wohnungen in der Stephensonsgasse exquisit und – von den Feinsteinfliesen und Markenerzeugnissen in den Sanitärräumen bis zum hochwertigen Parkettboden – nur mit besten Materialien ausgestattet. Die Fenster und großen Glasflächen nehmen bewusst den Dialog mit dem wunderschönen Blick nach draußen auf und setzen die Weite der Umgebung im Inneren fort. Auch die variablen Raumhöhen zwischen 2,60 und 2,75 Metern sind großzügig bemessen und verstärken den

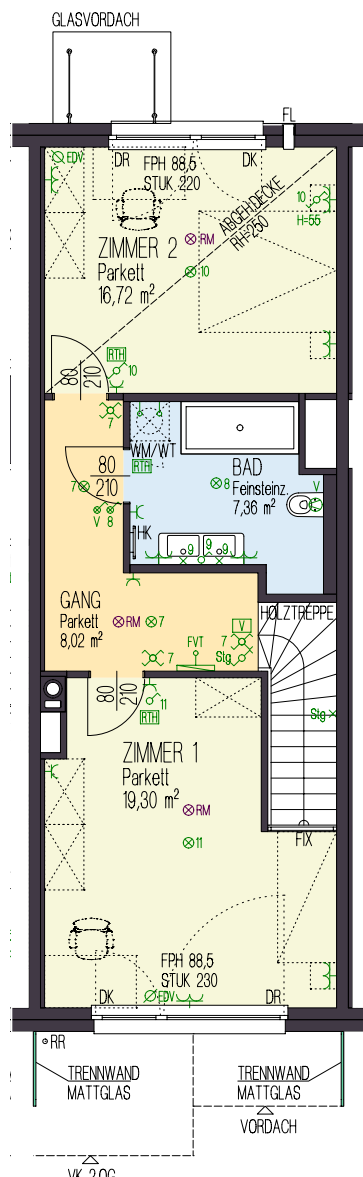
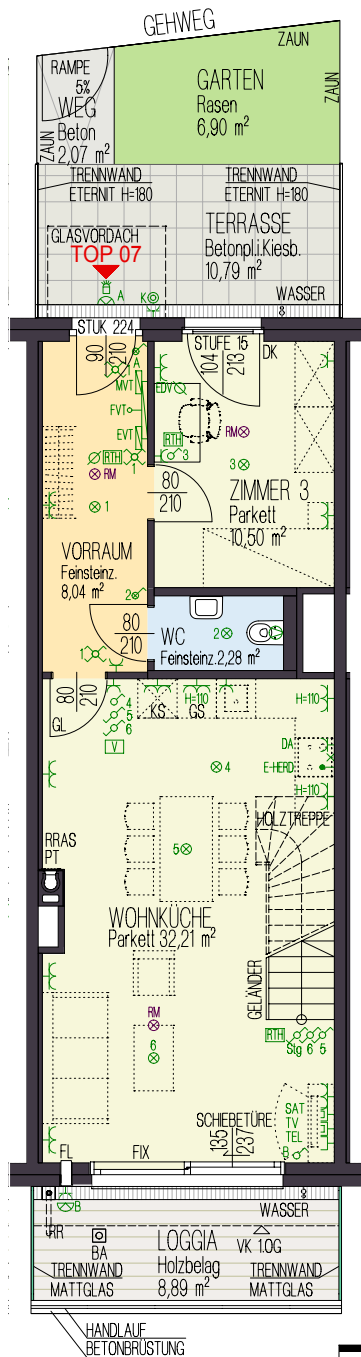
Eindruck von Licht, Luft und Weiträumigkeit. Darüber hinaus besitzt jede Wohnung eine Sonnenterrasse, eine Loggia oder – im Erdgeschoß – einen Garten.

Neben einer hellen, freundlichen Atmosphäre ist aber auch Behaglichkeit ein wichtiger Faktor fürs Wohnglück. Daher haben wir eine thermostatgesteuerte Fußbodenheizung eingeplant, die im Sommer auch zur Kühlung eingesetzt werden kann. In den Dachgeschoßwohnungen lässt sich in der warmen Jahreszeit zusätzlich über



## BEISPIELGRUNDRISS

EG, TOP 07: 104,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8,89 m<sup>2</sup> Loggia  
10,79 m<sup>2</sup> Terrasse



### WARUM DIE WOHNPROMENADE DAS GEWISSE ETWAS HAT

- Wohnflächen individuell planbar
- großzügige Raumhöhen (2,60 bis 2,75 m)
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Terrassen und Loggien mit Wasseranschluss
- Loggien mit geriffeltem Holzbelag
- Erdgeschosswohnungen mit Eigengärten
- hochwertiger Markenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Raffstore oder Rollläden als Sonnenschutz
- Fahrradabstellraum mit E-Bike-Ladestation
- großzügiger Kinderspielraum
- Waschküche
- hauseigene Tiefgarage

Umluftkühlsysteme und eine elektrisch gesteuerte Beschattung ein angenehmes Raumklima herstellen. Die Wärmeversorgung erfolgt umweltverträglich über die Fernwärme Wien.

Die Wohnpromenade besitzt natürlich auch praktische Gemeinschaftsräume, etwa eine voll ausgestattete Waschküche mit Trocknern, drei Abstellkammern für die sichere Verwahrung von Fahrrädern und eine eigene Ladestation für E-Bikes. Kinder werden sich vor allem über den großzügigen Spielraum freuen, in dem sie sich

jederzeit spontan zu ihren kleinen Nachbarn gesellen können.

Die hauseigene Tiefgarage beherbergt 80 Pkw- und vier Motorradstellplätze, teilweise sind auch Parklifanlagen vorhanden.



## WASSER – WELLEN – WOHLFÜHLWOHNEN

## ERHOLUNGSBONUS MITTEN IN DER STADT – EIN VÖLLIG NEUES WOHNGEFÜHL!

Wer träumt nicht vom Wohnen am Wasser? Oder mit den Kindern im Grünen? Die meisten Städter sehnen sich nach Licht, Luft und Weite, sind aber auch eingebunden in einen schnelllebigen Alltag. Den Arbeitsplatz, Geschäfte oder Freizeitdestinationen müssen sie ohne große Umstände erreichen können.

Trotzdem muss urbanes Wohnen mit Bewegungsfreiheit und Raum zum Durchatmen kein unerfüllter Traum bleiben, denn mit der Wohnpromenade Stephansongasse rückt er in greifbare Nähe. Nicht nur wegen der großartigen Lage an der Alten Donau und der exzellenten Verkehrsanbindung, die Sie im Nu ins Zentrum bringt und mit dem Rest Wiens ruck, zuck verbindet. Das wirklich Besondere ist hier die Kombination aus ländlich anmutender, am Wasser gelegener Umgebung mit einer architektonisch hochwertigen, großzügigen Anlage, in der – von der exquisiten Ausstattung bis zum familienfreundlichen Ambiente – an alles gedacht ist, was die Lebensqualität

erhöht. Dazu kommen viele attraktive Details wie etwa der spektakuläre Blick auf die Cityskyline. All das zusammen ergibt eine völlig neue Dimension städtischen Wohnens: den tagtäglichen Erholungsbonus direkt innerhalb und außerhalb der eigenen Wohnungstür.





**BUWOG – BAUEN UND WOHNEN GESELLSCHAFT MBH**

Ein Unternehmen der BUWOG-Gruppe

Hietzinger Kai 131, 1130 Wien

Tel.: +43 1 87828-1111

Fax: +43 1 87828-5299

E-Mail: [office@buwog.at](mailto:office@buwog.at)

[www.buwog.at](http://www.buwog.at)

**BUWOG**  
gruppe

**Stand: April 2012. Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.**

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie die Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich. Heizkörper sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.