

Zwei bis Neun

Wohnen zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Gatterederstraße 2–4
Endemanngasse 9
1230 Wien

+43 1580211717
swietelsky.immo

Zwei bis Neun



Ein Ort, zwischen Rosenhügel und Liesingbach, mit allen Vorzügen der Stadt, in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Nahe an der Natur. Mitten im Geschehen. Ein Ort zum Wohnen und zum Entfalten, auch ganz ohne Auto möglich. Flexibel gestaltbar, maßgeschneidert fürs gute Leben. Ein Ort der Möglichkeiten für Individualisten, Paare und Familien jeden Alters. Ein Ensemble aus vier neuen Wohngebäuden, nachhaltig und ressourcenschonend umgesetzt, samt großzügiger Freiflächen und einem Bestandsgebäude.







Hier lässt es
sich gut leben.

Die Nahversorger nur ein paar Schritte entfernt. Der Kindergarten in derselben Straße. Das viele Grün gleich ringsum. Ein Ort, geprägt von inspirierender, urbaner Dynamik. In ruhiger Wohnlage zwischen Rosenhügel und Liesingbach ist das Leben zu schön für weite Wege.

Weingüter und Heurige, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Apotheke, oder das Riverside Einkaufszentrum liegen ganz nah. Auch das Liesinger Bad ist mit dem Fahrrad in nur zehn Minuten erreicht. Hochwertige Handwerksbetriebe und lokale Dienstleister runden das Angebot ab.

Nicht nur naheliegend, sondern vor allem schnell ist die Anbindung in alle Richtungen. Eine Bushaltestelle vor der Tür und die nur 600 Meter entfernte S-Bahn Station rücken Stadtzentrum und Natur gleichermaßen in die unmittelbare Nähe. Der Aktionsradius ist erfreulich groß und Zwei bis Neun die perfekte Basis fürs Stadtleben im Grünen. Auch ohne eigenes Auto.



Mehr Zeit fürs gute Leben.

Weingüter und Heurige, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Apotheke, oder das Riverside Einkaufszentrum liegen ganz nah. Auch das Liesinger Bad ist mit dem Fahrrad in nur zehn Minuten erreicht. Der wachsende Stadtteil hat zudem Karriere-Möglichkeiten zur Genüge und in Radfahrnähe zu bieten. Internationale Konzerne schätzen diese Lage ebenso wie Handwerksbetriebe und lokale Dienstleister.



Bio Konditorei
Hanauer

  
5 min 15 min 9 min



Kaffee Rösterei
Hawelka

  
4 min 11 min 4 min



Wirtshaus
das Prost

  
4 min 7 min 9 min



Wochenmarkt im
Careé

  
3 min 9 min 3 min



RAUWOLF Riverside
Röstbar & Brewhaus

  
7 min 19 min 9 min

Wohnen zwischen Rosenhügel und Liesingbach.

Lainzer Tiergarten

Privatschule St. Ursula

Kindergarten

Rosenhügel

Zwei bis Neun

Bus

Hundezone

Apotheke

Kindergarten

Nahversorger
& Drogerie

Rudolf-
Steiner
Schule

Heuringer
Wiltshko

Fitness

Kinderarzt

Freibad Höpflerbad

S-Bahnhof
Atzgersdorf

Volksschule

Heuringer Weindorfer

Spielplatz

Volksschule

Park

Gymnasium

Liesingbach

ca. 15 Minuten Fußweg

Zur S-Bahn Station
Wien Atzgersdorf spaziert
es sich in acht Minuten.
Mit den Schnellbahn Linien
S1, S2 und S3 sind es dann
nur sechs Minuten bis
Wien Meidling oder zwölf
bis zum Hauptbahnhof.
Ähnlich schnell ist die
direkte Verbindung raus ins
Grüne. Die Bushaltestelle
Endemanngasse liegt
vor der Haustür. Auch die
Busse der Linie 58B halten
gleich bei Zwei bis Neun.



Die Natur
ums Eck.



Der Liesingbach schlängelt sich durch den Bezirk. Ein blaues Band mit grünen Ufern – bald wieder völlig renaturiert. Auch am neu geschaffenen Stadtpark Atzgersdorf führt er vorbei. Von Zwei bis Neun ist es dorthin gar nicht weit. Und am Bach entlang spaziert oder läuft es sich großartig. Ideal, um morgens, zwischendurch oder abends Natur zu tanken.

Voll durchdacht, vorausschauend
gebaut. Nachhaltigkeit ist bei Zwei bis
Neun das Um und Auf.



Das schont Umwelt und Klima, schafft Langlebigkeit, minimiert Betriebskosten und maximiert die Lebensqualität. Alles im Einklang mit dem Umweltschutz. Darauf liegt bei Zwei bis Neun der allergrößte Fokus. Jede Bau- und Planungsentscheidung wurde nach ganzheitlichen Überlegungen und auf lange Sicht getroffen.

Eine ressourcenschonende Bauweise, die CO² freie Wärmege-
winnung und Energieversorgung wirken dabei zusammen. Durch
Tiefenbohrung erschlossene

Erdwärme sorgt mittels Sole-
Wärmepumpe für Heizung im
Winter und für Temperierung im
Sommer. Eine Photovoltaikanlage
gestaltet die Stromversorgung
kosteneffizient. Für die Außenbe-
wässerung der Grünbereiche wird
Regenwasser gesammelt und
wiederverwendet.

Es erfüllt bereits jetzt zu 100 %
die strengen Vorgaben der EU-
Taxonomie-Verordnung für das
Umweltziel Klimaschutz. Damit
sind Sie auch in Zukunft auf der
sicheren Seite.

Zwei bis Neun



Highlights

- 6241 m² Grundstücksfläche. Rund die Hälfte davon unverbaut!
- 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Privatgarten
- Tiefgarage für PKWs und Motorräder
- E-Ladestationen
- Fahrradabstellräume im Gebäude und im Freien
- Private Kellerabteile, wo auch das Fahrrad seinen Platz findet
- Sämtliche Wohnungen werden in den Sommermonaten über das Fußbodenheizsystem temperiert
- Alle Dachgeschoßwohnungen können mittels Split-Klimageräten zusätzlich klimatisiert werden.

Wohnraum mit Zukunftsperspektive. Typisch für die Architektur von Zwei bis Neun ist die Vielfältigkeit. Die Raumaufteilung und Anzahl der Räume lässt sich bis kurz vor der Fertigstellung einfach ändern. In den unterschiedlichen Wohnungstypen finden von Anfang an bestimmt alle das, was sie suchen. Von der kompakten Einzimmerwohnung bis zu den fünfeinhalb Zimmern. Alle samt dazugehörigem eigenen Freiraum.





Die historische Kleinbahnfabrik.
Das erhaltene Gebäude ist in seiner geschäftigen Eleganz nach wie vor modern und durch die gründliche Revitalisierung und die großen Fenster ein attraktiver Ort mit viel Tageslicht und rund 3 Meter Raumhöhe.

Viel Luft nach oben. Das Raumangebot ermöglicht die Umsetzung hochwertiger Geschößwohnungen, DG-Maisonetten und flexibler Gewerbeflächen.

Ein einmaliges Ensemble aus Geschichte und Zukunft entsteht an der Gatterederstraße. Schönste Fabriksarchitektur von einst.



Möglichkeiten (fast) ohne Ende.



In den Proportionen der Umgebung angepasst, in Gestaltung und Ausstattung auffallend modern. Neubauwohnungen, locker verteilt auf vier Gebäude mit jeweils drei Etagen plus Dachgeschoßen und viel unverbautem Grünraum. Je nach Lage entweder mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Privatgarten. Ergänzend dazu gibt es einen Paketraum und Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellräume.

Da nur knapp die Hälfte der Grundstücksfläche bebaut ist, bleibt auch noch viel Platz für einen gemeinsamen Außenbereich. Zum luftigen Innenhof gehören zwei Spielplätze. Alle Gebäude sind barrierefrei erschlossen. Architektur von F + P Architekten.

Zwei bis Neun

Wohnen zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Visualisierungen:
IMAGINA Visual Collaboration

Bilder Seite 11 & 12 (unten):
Midjourney KI

Für den Inhalt verantwortlich:
Swietelsky AG
Tuchlauben 11/15
1010 Wien
+43 1 58021 1717
wien.immo@swietelsky.at
www.swietelsky.immo



Gatterederstraße 2 – 4
Endemanngasse 9
1230 Wien

+43 1 58021 1717
swietelsky.immo