3SI IMMO GROUP

PERIOD RESIDENCE – OBKIRCHERGASSE 33 | 1190 WIEN

THE COTTAGE

WO WIENER CHARME ZUHAUSE IST.

Mit THE COTTAGE entsteht in der Obkirchergasse 33 ein besonderes Zuhause im Herzen Oberdöblings. Die stilvolle Altbau-Liegenschaft verbindet klassischen Wiener Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Acht hochwertige Eigentumswohnungen werden mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und an moderne Wohnansprüche angepasst. Ausgewählte Wohnungen verfügen über westseitige Balkone oder Eigengärten mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof. Ein Wohnensemble für Menschen, die historische Substanz, Qualität und das besondere Lebensgefühl Döblings zu schätzen wissen.

HIGHLIGHTS:

- / 8 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- / 2–5 ZIMMER
- / CA. 43–155 M² WOHNFLÄCHE
- / WESTSEITIGE BALKONE ODER EIGENGÄRTEN MIT GRÜNBLICK
- / FUSSBODENHEIZUNG & HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- / BEGEHRTE LAGE IM HERZEN OBERDÖBLINGS

CHARAKTER BEWAHREN. QUALITÄT NEU ERLEBEN.

Historischer Charme und zeitgemäßer Wohnkomfort gehen in THE COTTAGE eine harmonische Verbindung ein. Die acht Eigentumswohnungen werden umfassend saniert und mit besonderem Augenmerk auf Qualität und ein stimmiges Wohngefühl an moderne Ansprüche angepasst.

Fußbodenheizung und eine hochwertige Ausstattung sorgen für zeitgemäßen Komfort. Ausgewählte Wohnungen öffnen sich mit westseitigen Balkonen oder privaten Eigengärten zum ruhigen, begrünten Innenhof – und schaffen damit besondere Rückzugsorte mitten in Döbling.

Hohe Räume, klassische Proportionen und der unverwechselbare Charakter eines Wiener Altbaus bilden die Basis für ein Wohngefühl mit besonderer Atmosphäre. Behutsam erneuert, verbindet THE COTTAGE die Eleganz vergangener Zeiten mit den Ansprüchen an modernes Wohnen. Im Inneren stehen Großzügigkeit, klare Linien und ausgewählte Materialien im Mittelpunkt. Lichtdurchflutete Räume und durchdachte Grundrisse schaffen ein elegantes, zugleich wohnliches Ambiente. Der begrünte Innenhof bildet dazu einen ruhigen Gegenpol zum urbanen Leben – ein geschützter Rückzugsort mitten in Oberdöbling.

WIENER CHARME. MODERNER KOMFORT. BLEIBENDE WERTE.



- / STILVOLLE WIENER ALTBAU-LIEGENSCHAFT
- / ZEITLOSE, ELEGANTE ARCHITEKTUR
- / DURCHDACHTE GRUNDRISSE
- / RUHIGER INNENHOF MIT GRÜNBLICK
- / TEILWEISE PRIVATE EIGENGÄRTEN
- / HOCHWERTIGE MATERIALIEN UND DETAILS
- / HELLE, EINLADENDE WOHNRÄUME



ALTBAUCHARME. ZEITLOSE ELEGANZ. BESONDERE WOHNQUALITÄT.







DÖBLING. WO WIEN ZUHAUSE IST.

Oberdöbling verbindet auf besondere Weise urbanes Leben mit Ruhe und Grün. Rund um die Obkirchergasse und den nahegelegenen Sonnbergplatz prägen Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs das charmante Grätzl. Gleichzeitig bieten die Grünräume Döblings zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Die gute öffentliche Verkehrsanbindung und die Nähe zur Wiener Innenstadt machen THE COTTAGE zu einem Zuhause, das Rückzug und Stadtleben selbstverständlich miteinander verbindet.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

/ S-BAHN OBERDÖBLING – CA. 5 GEHMINUTEN
/ STRASSENBAHN – CA. 5 GEHMINUTEN
/ BUS – CA. 7 GEHMINUTEN

NAHVERSORGUNG

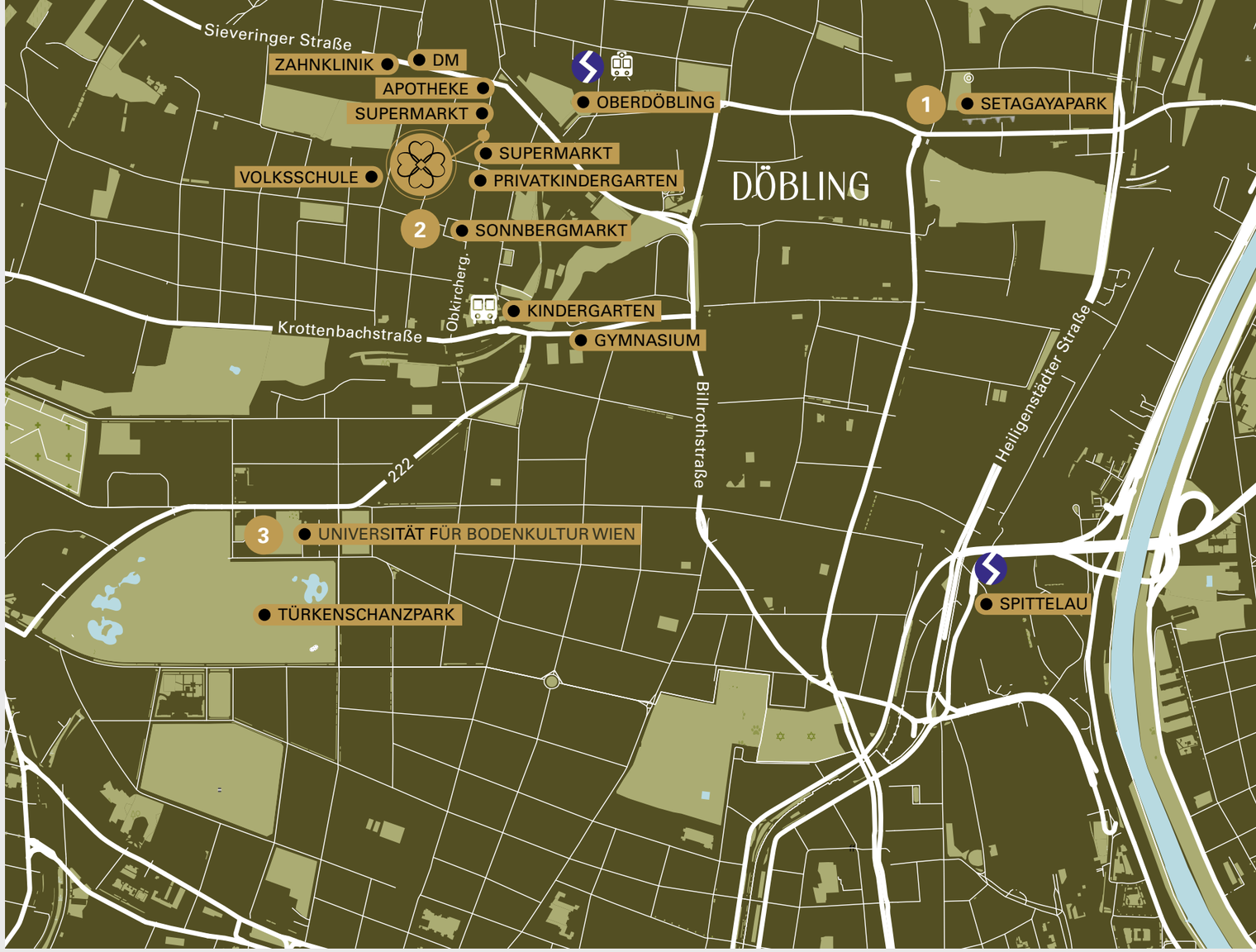
/ APOTHEKE – CA. 2 GEHMINUTEN
/ SONNBERGMARKT – CA. 3 GEHMINUTEN
/ SUPERMÄRKTE – CA. 3 GEHMINUTEN
/ ZAHLREICHE GESCHÄFTE IN DER OBKIRCHERGASSE

NATUR & ERHOLUNG

/ SETAGAYAPARK – CA. 19 MINUTEN
/ TÜRKENSCHANZPARK – CA. 20 MINUTEN
/ GRINZING – CA. 20 MINUTEN
/ WIENER WEINBERGE – CA. 25 MINUTEN

BILDUNG

/ VOLKSSCHULE – CA. 5 MINUTEN
/ KINDERGÄRTEN – CA. 7 MINUTEN
/ GYMNASIUM – CA. 10 MINUTEN
/ UNIVERSITÄT FÜR BODENKULTUR WIEN (BOKU) – CA. 17 MINUTEN









JETZT ANFRAGEN UND MEHR ERFAHREN!

VERMARKTUNG DURCH

3SI MAKLER

+43 1 607 58 58 58
makler@3si.at
www.3si.at/obkirchergasse

DER PROJEKTPARTNER

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber, A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung. Energiekennzahl: HWB: 177,1 kWh/m²a; Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: © AdobeStock,
Design: Rafaela Bleier, Visualisierungen: 3SI Immogroup GmbH, Stand: Oktober 2026.