

TWIN ESTATES



OBER ST. VEIT

Köchelgasse 5, 1130 Wien
www.twin-estates.at

ZEITEN WENDE

*„Es ist nicht zu wenig Zeit,
die wir haben,
sondern es ist zu viel Zeit,
die wir nicht nutzen.“*

Seneca



Zeit für ein neues Zuhause.

DIE STILVILLA

Hietzinger Stilvilla um 1910 erbaut, wird mit viel Fingerspitzengefühl revitalisiert.

4 traumhafte Stilwohnungen mit 3 bis 4 Zimmern und eleganten Outdoor-Bereichen.

- 2 Gartenwohnungen
- 1 Terrassenwohnung
- 1 Dachgeschoß-Suite

DER NEUBAU

Moderne Stadtvilla, konzipiert um höchste Ansprüche an Stil und Ausstattung zu erfüllen.

18 exklusive Apartments mit 2 bis 5 Zimmern sowie schönen großzügigen Freiflächen:

- 4 Gartenwohnungen
- 13 Balkonwohnungen
- 1 Penthouse mit Dachgarten

Ludwig Alois Ritter von Köchel schuf mit dem von ihm verfassten chronologischen Verzeichnis sämtlicher Tonwerke von Wolfgang Amadeus Mozart das nach ihm benannte und bekannte „Köchel-Verzeichnis“, sein renommiertes Werk von internationalem Rang. Ihm zu Ehren benannte man ein Straßenstück im charmanten Ober St. Veit zwischen den Naherholungsgebieten Lainzer Tiergarten und Roter Berg „Köchelgasse“. Dort entsteht mit **TWIN ESTATES** in allerbesten Villenlage die gelungene Verschmelzung

von traditioneller Bausubstanz mit dem Zeitgeist der Moderne. Die außergewöhnliche Symbiose aus großbürgerlicher Stilvilla des vergangenen Jahrhunderts und State-of-the-art Wohndesign erschließt für einige wenige Bewohnerinnen und Bewohner eine bemerkenswert elegante Dimension des Wohnens, die das Alltägliche vergessen lässt. Auf dieser exklusiven Bühne genießt man innovative Nachhaltigkeit und großartige Handwerkskunst in einem traumhaften urbanen Setting.

H I E T Z I N G

Der 13. Bezirk in Wien verfügt mit dem Schloss Schönbrunn über ein bedeutendes kulturelles Erbe Österreichs, dessen Bekanntheit weit über die Grenzen des Landes hinaus geht.



Das Schloss Schönbrunn, ehemalige Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seinen prachtvollen Prunkräumen und dem spät-barocken Schlosspark ein beliebter Anziehungspunkt für Besucherinnen und Besucher aus aller Welt. Spazierende durchstreifen unter dem gepflegten Blätterdach die weitläufige Parkanlage oder besuchen den berühmten Zoo. Die lokale High Society trifft sich in geselligen Cafés und Restaurants oder flaniert durch die Boutiquen und Läden rund um das Carré Hietzing. Wer sich hier niederlässt, schätzt das fröhliche Treiben in dem Bewußtsein, sich jederzeit in die beschaulichen Ecken der ruhigen Wohnviertel mit ihren Stadtvillen, gepflegten Gärten und den von Alleen beschatteten Gassen zurückziehen zu können.



Hietzing verfügt neben den prächtigen Gebäuden und charmanten Straßenzügen auch über eine ausgezeichnete Infrastruktur für die Dinge des täglichen Bedarfs. Gut sortierte Läden und Märkte sowie Restaurants, Schulen, etliche Gesundheitseinrichtungen und Apotheken sorgen für Abwechslung und Fülle bei gleichzeitig kurzen Wegen. Ein aktives Kulturleben und die Nähe zu Museen und Event-Locations machen Hietzing zu einem angesagten Wohnort für Kunst- und Kulturinteressierte.



Kaffeehaus-Kultur

Im traditionsreichen Café Dommayer wird die Wiener Kaffeehaus-Kultur seit rund 100 Jahren gepflegt. 2006 durch die Kurkonditorei Oberlaa übernommen, ist es nach wie vor ein wunderbarer Ort für gepflegte Begegnungen, begleitet von feinen Snacks, leckeren Mehlspeisen sowie exzellenten Kaffee- und Teespezialitäten.



Die Waldemar Tagesbar versteht sich als Coffee-Shop moderner internationaler Prägung und hat sich in den letzten Jahren vom Newcomer zu einem beliebten Meeting-Point in Althietzing entwickelt. Hier gibt's neben trendigen Servings wie veganem Porridge, Baked Beans, Breakie Burgern oder Green Fried Eggs auch Smoothies und natürlich ausgezeichnete Espressi.

Shoppingmeile

Down Town präsentiert sich das Carré Hietzing rund um das Hietzinger Platzl als ein Stück Alt-Wien mit modernem Einschlag. Gut sortierte Boutiquen, Buchläden, Teehäuser und vielfältige Gastronomie inspirieren zum Bummel auf historischem Boden.



Wohlfühl-Therapie

Das Baan Nuad verwöhnt in Ober St. Veit ihre Besucher und Besucherinnen mit traditionellen Nuad Thai Massagen, Kräuterpumpenmassagen, Aroma-Ölmassagen, Rücken- oder Fußreflexzonenmassagen.



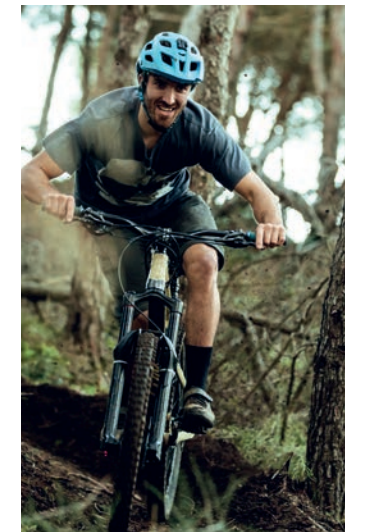
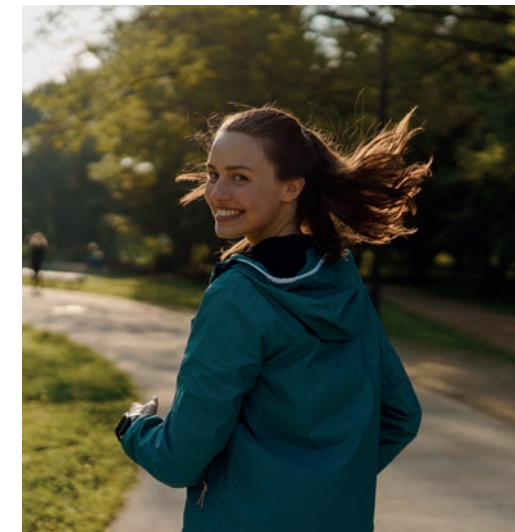
Biosphärenpark Wienerwald

Ein Stück urtümlicher Wienerwald - das ist der Lainzer Tiergarten mit seinen 2.450 Hektar Fläche und einer reichen Pflanzen- und Tierwelt, heute Teil des Biosphärenpark Wienerwald. Seit 1457 gibt es Überlieferungen zum „Thier und Saugarten“ zu Laab im Walde als kaiserliches Jagdrevier. In der Nähe des Lainzer Tors ist die berühmte Hermesvilla ein lohnendes Ziel für Jung und Alt.



Entspannte Naherholung

Mit seinen großzügigen Park-, Wald- und Wiesenflächen und den vielen Privatgärten ist Hietzing der mit Abstand grünste Bezirk in Wien. Der Schönbrunner Schlosspark lädt mit seinen rund 160 Hektar Fläche und der berühmten Gloriette sowie dem ältesten Zoo der Welt das ganze Jahr zu ausgedehnten Spaziergängen oder zum Laufen ein. Entlang der rund 22 km langen Mauer des Lainzer Tiergartens finden Trailrunner und Mountainbiker ein ausgedehntes Wegenetz für ihre Training-Sessions in freier Natur.



Das Gute liegt stets nah

Entlang der nahen Hietzinger Hauptstraße reiht sich ein Nahversorger-Grätzl an das Nächste. Vom Platzl in Ober St. Veit mit Apotheke, Bank, Trafik, Volksschule, Spar Gourmet, Pagro u.v.m. über das Geschäftszentrum Unter St. Veit mit Post, Bäckerei, Eisdiele, etc. bis hin zur großen Shopping Meile in Down Town Hietzing und Alt Hietzing mit überkompletter Infrastruktur nächst dem Schönbrunner Schlosspark.



Foto: Stefan Mayer

Gutbürgerliche Geselligkeit

Unweit vom kaiserlichen Schloss Schönbrunn begann im Stammhaus der Familie Plachutta die Erfolgsgeschichte der Wiener Tafelspitz-Dynastie. In dieser Pilgerstätte der klassischen Wiener Küche kocht man immer noch in Anlehnung an die kulinarischen Gewohnheiten der ehemaligen Kronländer der k.u.k Monarchie.

DIE STILVILLA



Die Jahrhundertwende-Stilvilla steckt voller überraschender Ideen und schmucker Elemente aus Tradition und Moderne. Ein Ort für Rückzug und Weitblick, der das Beste aus dem Einst mit dem Jetzt in sich vereint.

Heimkommen und durchatmen. Entspannt durch das gute Gefühl angekommen zu sein. In der Altbau-Villa von **TWIN ESTATES** mit historischer ziegelmassiver Bausubstanz fällt es leicht, mit sich und der Welt im Einklang zu sein. Hier lebt das Gute der alten Zeit wieder auf. Die behutsam mit handwerklicher Raffinesse und hochwertigsten Materialien umfassend revitalisierten vier Domizile der Altbau-Villa erstrahlen in neuem Glanz und versprühen das Flair einer vergangen geglaubten Epoche.



EINE INVESTITION IN ERLESENE

SUBSTANZ

Inmitten der sanft rollenden Hügel von Ober St. Veit mit ihrem wechselhaften Spiel aus wohltuenden Farben, Licht und Schatten gönnt man sich gerne eine Atempause vom emsigen Takt der nahen Großstadt, die weiter unten im Wiental ihren Anfang nimmt. Auf dem Weg hinauf zum kurzen Straßenzug der Köchelgasse passiert man verwunschene Gärten mit uralten Bäumen, charmante Stilvillen aus dem vergangenen Jahrhundert und den - dazwischen elegant eingestreuten - gutbürgerlichen Wohnhäusern. Auf der Liegenschaft der Köchelgasse Nr. 5 entsteht mit **TWIN ESTATES** eine bemerkenswerte Wohnhausanlage, die das traditionelle Gestern mit dem heutigen Zeitgeist raffiniert verschmelzen lässt. Das Projekt besteht aus einer, für die einstigen Vororte typischen, großbürgerlichen Stilvilla in trauter Zweisamkeit mit einem exklusiven Wohnhaus modernster Prägung. Beide Objekte bieten den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Maximum an individuellem Wohnenerlebnis. Das hochkarätige Ensemble wartet darauf, von seinem anspruchsvollen Publikum entdeckt zu werden.

Die Stilvilla beherbergt vier einzigartige Wohneinheiten mit weitläufigen Räumlichkeiten und beeindruckt mit respektablen Raumhöhen von bis zu 3,5 m sowie großzügigen und luftigen Terrassen, wo auch große Familien in geselligem Beisammensein bequem Platz finden. Die Substanz des Gebäudes wird vom Keller bis zum Dach mit hochwertigen Ma-



terialien solide revitalisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. In den Wohnräumen schaffen elegante Eichenholzparketten im Fischgrät-Muster ein gediegenes Raumgefühl und die mit großer Sorgfalt aus gewachsenem Holz neu gefertigten Fenster und Terrassentüren sorgen für eine stilsichere, natürliche Belichtung. Die klimaschonende Beheizung und Warmwasserauf-

bereitung von **TWIN ESTATES** erfolgt nachhaltig mittels hauseigener Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage am Dach samt Pufferspeicher im Keller. Anschlüsse für eine zeitgemäße Glasfaser-Connectivity mit High-Speed Internet und auch eine SAT-TV Anlage stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

ATTIC-SUITE



Smarter Luxus für jene, die das Besondere schätzen. Der Wohnsalon der ATTIC-SUITE verfügt über ein besonderes Signature-Element in Form einer rund 3 Meter hohen Alu-Glas Konstruktion mit offenen Kippelementen.

Ein Domizil für Individualisten: Die Attic-Suite in der Stilvilla bietet auf rund 130 m² Fläche drei spannend inszenierte Räume, ein großes Bad, eine Südterrasse und ein Turmzimmer mit Küche. Die einzigartige Glasfront an der Nord-Ost Ecke des Gebäudes gibt vom Salon aus Blicke auf den Roten Berg und die Gärten der umliegenden Häuser frei.

DER NEUBAU



Die neuen High-End-Apartments verwöhnen mit intelligenten Raumkonzepten und anspruchsvoller Architektur. Zeitlos elegante Wohn-Ess Bereiche dienen als Begegnungszonen, die Masterbedrooms sind Orte des gepflegten privaten Rückzugs.

In den Outdoor-Bereichen von **TWIN ESTATES** spürt man die frische Luft und die wohltuende Aura des nahen Wienerwaldes. Begleitet vom Rauschen der Blätter und fröhlichem Vogelgezwitscher laden in der warmen Jahreszeit großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone zum kontemplativen Verweilen ein. Die edlen Metallgitter der Balkone erlauben Durchblicke und schützen gleichzeitig auf elegante Weise vor direkten Einblicken. Ein Gesamtkunstwerk mit viel Liebe zum Detail.



WENIGER IST NICHT WIRKLICH MEHR

DREAM BIGGER

Bei der Wahl seines Domizils nimmt man gerne Abstand von Kompromissen. Immerhin verbringt man in den sprichwörtlichen eigenen vier Wänden einen wichtigen Teil seiner Lebenszeit zusammen mit den Menschen, die einem lieb und wert sind. Hier findet Auszeit und Nähe in einem sicheren Hafen statt, hier entstehen jene Erinnerungen, die einen ein Leben lang begleiten und seinem Tun Sinn verleihen. Der Neubau von **TWIN ESTATES** beeindruckt gekonnt mit Stil und Eleganz und kommt dem Wunsch nach Individualität und Einzigartigkeit auf charmante Weise entgegen. Dabei verzichtet die zeitlose Ästhetik der Architektur auf oberflächliche Oppulenz und entführt uns in eine sinnliche Welt des guten Geschmacks, der Großzügigkeit und Geborgenheit. Die Suiten des neuen Wohnhauses werden allesamt mit besonderer Finesse ausgestattet – mit hochwertigen Parkettböden mit Fußbodenheizung und Stützkühlung für die Temperierung des Bodens während der warmen Jahreszeit. In Bädern und Naßräumen dominiert dezentes Feinsteinzeug zusammen mit formschönen Armaturen aus dem

Hause Dornbracht. Im ersten und zweiten Dachgeschoß sorgen Klima-Split Geräte für ein angenehmes Raumklima. Alle Fenster und Fenstertüren punkten mit 3-Scheiben Isolierverglasungen sowie elektrisch bedienbaren, außenliegenden Raffstores zur einfachen Verschattung. Darüber hinaus gehören solide Drehkippbeschläge bei den Fenstern und mas-



sive Hebe-Schiebeelemente bei den großformatigen Terrassentüren ebenso zum Standard wie die elektrischen Markisen mit Textilscreens bei den Überkopfverglasungen. Höchster Wert wird auch auf ein qualitätsvolles Sicherheitsmanagement gelegt. Mit den einbruchshemmenden Sicherheitstüren der Klasse RC3 mit zusätzlicher Alarmsicherung bleiben die Bewohnerinnen und

Bewohner vor ungebetenen Gästen bewahrt. Alle ebenerdig zugänglichen Wohnungen verfügen darüber hinaus über eine Alarmanlage mit Außenhautsicherung. Video-Gegensprechanlagen mit Smartphoneanbindung am straßenseitigen Zugang und beim Entrée des Hauses sichern die Wohnhausanlage weiter ab.



Die Domizile beeindrucken durch die Großzügigkeit der Grundrisse, die den Vorstellungen großbürgerlichen Wohnens entsprechen. Hier genießt man qualitative Vorzüge, die nur Wenigen vorbehalten sind.

Im Neubau kommen die Residenzen eleganten und zugleich mondänen Wohnwünschen entgegen und bieten Raum, um die eigene Persönlichkeit stilvoll zum Ausdruck zu bringen. Große Glastüren und Fensterflächen sorgen je nach Tageszeit für lichtdurchflutete Lebensräume und bieten Ausblicke auf das erholsame Grün der Gärten ringsum.

Perfekte Balance zwischen Luxus und Gemütlichkeit

Moderne und naturnahe Ausstattungselemente vermitteln ein ansprechendes Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die Exklusivität spiegelt sich dabei in den ausgesuchten Materialien wider, die in **TWIN ESTATES** zum Einsatz kommen. Langlebiger Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt sowie Fenster und Terrassentüren aus robusten Hölzern mit außenliegenden Deckschalen aus korrosionsbeständigem Aluminium mit Pulverbeschichtung bestimmen den Ton.

WOHNKULTUR



Vorbereitung für E-Ladestationen

In der Tiefgarage gibt es Leerverrohrungen zu jedem Einzelstellplatz und somit die Möglichkeit zur individuellen Installation eines Elektro-Ladepunktes.



Innentüren

Die Innentüren des Altbaus überzeugen mit traditioneller Profilierung und runden das Ambiente im Stil des Wiener Wohnens gekonnt ab.

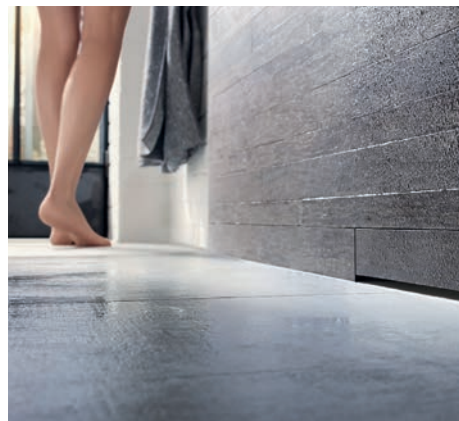
Fenster, Terrassen- und Balkontüren

Neubau: Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Hebe-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonausgängen mit außenliegenden elektrischen Raffstores zur Verschattung. Altbau: Fensterlemente aus Holz, weiß beschichtet mit 3-Scheiben-Isolierverglasung sowie klassischer Altbauprofilierung, außenliegende elektrische Textilscreens.

UNIQUE LIFESTYLE

Ausgewählte Markensanitärprodukte

In den ansprechend gestalteten Bädern kommen ausschließlich hochwertige Markenprodukte wie beispielsweise die Serie „Kartell by Laufen“ oder Dornbracht-Armaturen zum Einsatz. Auf Böden und an Wänden sorgt schmuckes Feinsteinzeug in edlen Farbstellungen für besondere Raffinesse.



Bad-Design

Bodenebene Duschen mit Boden- oder Wandeinlauf, Echtglas-Duschtrennwände aus transparentem ESG-Glas sowie matt verchromte Thermostat-Armaturen inklusive Regenbrause mit Wandanbindung.







1190 Wien, Projekt Bella Vista 1190, BJ 2018



1230 Wien, Green Living Erlaa, BJ 2022



1120 Wien, VIVA Hetzendorf, BJ 2023



1210 Wien, WohnPark Donau, BJ 2023



6370 Kitzbühel, Projekt „Kaiser & Horn“, BJ 2021



6020 Innsbruck, Allee 116, BJ 2023



1220 Wien, K11, BJ 2019



6020 Innsbruck, Stadtpalais im Saggen



Referenzen

Wir schaffen Realitäten mit Zukunft.

BOE steht seit über 50 Jahren für Qualität und Zuverlässigkeit in der Immobilienwirtschaft. Wir sind Immobilienentwickler, Projektmanager und Bauträger. Seit das Unternehmen 1968 ins Leben gerufen wurde, betreut und realisiert BOE bemerkenswerte Projekte - von innovativen Wohnhausanlagen bis zu komplexen Multifunktionsbauten. Wir schaffen mit dem Wissen von Generationen langlebige Werte. Für heute wie für morgen. Höchste Nachhaltigkeitsstandards für eine lebenswerte Zukunft und das Bekenntnis zum Klimaschutz stehen im Zentrum unseres Wirtschaftens.



VERKAUF EXKLUSIV VOM BAUTRÄGER:

KONTAKT



„Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem neuen Projekt TWIN ESTATES und stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen beratend zur Seite.“

MAG. MICHAEL SKOLET
Verkaufsberater

SALES@BOE.AT
T +43 1 71180



Zeit für ein neues Zuhause.

BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H.
1080 Wien, Strozzigasse 10 / Top 15
+43 1 711 80 • www.boe.at



Impressum: BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H., Strozzigasse 10 Top 15, 1080 Wien
Konzept, Text und Grafik-Design: © 2023 Martin Kundt Communication Design Werbeagentur www.kundt.at
Fotos: Adobe Stock, Dreamstime, Freepik, Laufen, Geberit, Internorm, Kermi
Visualisierungen: vizavie-visuals.at, oln.at • Druckproduktion: Flyeralarm

Haftungsausschluss: Die Angaben und bildlichen Darstellungen in dieser Broschüre verstehen sich als allgemeine Erstinformation über das Projekt und bilden keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungsphasen variieren können. Sofern auf Abbildungen Einrichtungsgegenstände wiedergegeben werden, handelt es sich dabei um unverbindliche Vorschläge und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind vielmehr jene Angaben und Beschreibungen, die den konkreten Kaufverträgen zu entnehmen sind und nur soweit, als diese nicht auch dort unter einem zulässigen Änderungsvorbehalt stehen. Sämtliche Abbildungen, Markenzeichen und Texte sind urheberrechtlich geschützte Werke und stehen im Eigentum des Herausgebers und dessen Partnern. Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten. Stand Oktober 2023.