

**ARE**

AUSTRIAN REAL ESTATE

# Kleine SPERLIGASSE

WIENER LEBENSART



Symbol-Visualisierung

Lassen Sie sich von der Wiener Lebensart einfangen.  
Sie wird Sie nicht mehr loslassen.

# Kleine Sperlgasse 5



Abbildung:

Die offene Wohnküche mit Balkon in  
der 4-Zimmer-Wohnung im Hoftrakt,  
Top 2/8 (3. OG)



## INHALT

DIE LAGE	4
DAS PROJEKT	10
DIE WOHNUNGEN	16
DAS LOKAL + DIE BÜROS	24

## DIE LAGE

Erfreuen Sie sich an einer der schönsten Lagen Wiens und dem hervorragenden Freizeitangebot mit dem Karmelitermarkt, Augarten, Donaukanal und Prater.



### DAS KARMELETERVIERTEL

Die Kleine Sperlgasse befindet sich im Herzen des Karmeliter Viertels im zweiten Wiener Gemeindebezirk.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Karmelitermarkt. Auf dem Marktplatz befinden sich neben Obst- und Gemüseständen auch Fleisch-, Fisch- und Geflügelhändler. Die zahlreichen Gaststätten bieten internationale Küche an. Der Bauernmarkt mit Slow-Food-Eck findet jeden Freitag und Samstag statt.



Die Kleine Sperlasse ist nach dem Vergnügungsetablisement „Zum Sperl“ (Kleine Sperlasse 2) bzw. dessen Vorbesitzer Johann Georg Sperlbauer benannt.

Wie man an dem historischen Plakat erkennen kann, dirigierte dort Johann Strauss Vater sein Orchester. Er widmete dem Lokal mehrere Kompositionen, darunter die beliebte Sperl-Polka und den Sperl-Galopp.

Die historische Aufnahme links oben zeigt die Kleine Sperlasse. An der Hausnummer 5 befand sich das Hotel „New York“, 1911 errichtet und bis 1933 betrieben.

Der Augarten, eine der ältesten barocken Parkanlagen Wiens, lädt zum Spazieren, Laufen und Picknicken ein. Er bietet Sport- und Spielplätze, ein Familienbad, Sommerkino, Konzertsaal, Restaurants uvm.



## **Genießen Sie die kurzen Fußwege und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Radwegenetz. Die Kleine Sperlgasse 5 befindet sich inmitten der neu gestalteten, verkehrsberuhigten und begrünten Gasse.**

**D**as Besondere der Lage ist ihre Offenheit: alte Stadtstrukturen gemischt mit jungem Leben und unzähligen kulturellen und kulinarischen Angeboten. Die umliegende Nahversorgung und Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Der Karmelitermarkt ist in nur drei Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Die Fassade der Kleinen Sperlgasse 5 ist zum ca. 500m entfernten ersten Bezirk ausgerichtet. Über die Marienbrücke erreicht man in wenigen Gehminuten die Rotenturmstraße und den Stephansplatz mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

**„Die Offenheit dieser Gegend spiegelt sich in der Fassadengestaltung und in der Konzeption des Gebäudes wider.“**

### **AUF EINEN BLICK:**

- Buslinie 5A: 80 m
- Straßenbahnlinie 2: 150 m
- U-Bahn-Linie U2 (Taborstraße): 500 m  
U1/U4 (Schwedenplatz): 500 m
- Innerstädtisches Radwegenetz führt direkt am Haus vorbei
- Nächstliegende Naherholungsgebiete: Augarten, Donaukanal, Prater

Die Kleine Sperlgasse 5 befindet sich in einer Schutzzone, in der mit historischen Maßstäben abgestimmte Architektur Voraussetzung für die Planung ist. Für die Straßenfassade werden neue Kastenfenster aus Holz mit moderner Technik hergestellt, die die alte Geometrie widerspiegeln. Auch auf das Farbkonzept und die Materialität der Allgemeinflächen, wie z. B. des Eingangsportals, wurde große Aufmerksamkeit gelegt, um auf elegante Weise Modernität in das historische Gebäude einziehen zu lassen.

Das gesamte Gebäude erfährt eine verantwortungsvolle und hochwertige Generalsanierung, damit das typische Wiener Stadtbild für zukünftige Generationen erhalten bleibt.

**„Die Kleine Sperlgasse 5 befindet sich in einer Schutzzone, um das charakteristische Wiener Stadtbild zu erhalten.“**







**Der zweite Bezirk bietet traumhafte Parks und Gartenanlagen, wie den Augarten und den Grünen Prater. Für sportliche Betätigungen, Familien-spaziergänge oder um einfach nur die Seele baumeln zu lassen.**





**Auf einen Sprung in den ersten Bezirk. Die Innere Stadt beeindruckt mit einer Vielzahl an Attraktionen. Das herausragende Angebot an Gastronomie sowie Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten wird Ihnen ein Lächeln ins Gesicht zaubern.**



## DAS PROJEKT

Das elegante, historische Wesen  
dieses Wiener Schmuckstücks  
wird bewahrt und mit  
moderner Planung und Technik  
bereichert – für die  
Ansprüche von heute und morgen.

### HOTEL, SCHULE, ZUHAUSE

Das 1911 errichtete Gebäude wurde zu Beginn als Hotel geplant und betrieben, dann unterschiedlich genutzt, zuletzt als Dependence des Sperlgymnasiums.

Die Historie verleiht dem Gebäude seinen charmanten Charakter. In der Generalsanierung wird viel Augenmerk darauf gelegt, die Eleganz und den Charme der Bausubstanz zu erhalten. Jedes Detail wird liebevoll mit umfassendem Know-how und moderner Technik geplant und umgesetzt.



**Das Stadthaus gliedert sich in zwei Stiegen, den  
Straßen- und den dahinterliegenden Hoftrakt.  
Die Dachlandschaft wird teilweise begrünt.**



## Die außergewöhnliche städtebauliche Einbettung des Hauses ermöglicht Ihnen einzigartige Perspektiven. Nahezu jede Wohnung verfügt über einen Außenbereich in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Das Stadthaus befindet sich in einer wahrhaft besonderen Position. Der offene, vorgelagerte Stadtraum, aufgrund einer Kreuzung mit der Lilienbrunnengasse, ermöglicht Ihnen einen außergewöhnlichen Weitblick. Das Wohnhaus ist zudem um einiges höher als die angrenzenden Gebäude. Solche städtebaulichen Situationen sind in einer zentralen Lage nur sehr selten zu finden. Sie verleihen dem Gebäude seinen freistehenden Charakter.

**„Die Verbindung von Innen und Außen war den Architekten bei der Konzeption der Wohnungen wichtig.“**

Diese Freiheit spürt man im ganzen Haus. Hier kann man atmen, hat Luft, Licht und Aussicht in alle Richtungen. Auch das Foyer ist großzügig angelegt und spiegelt Modernität und Offenheit wider.

### AUF EINEN BLICK:

- Hochwertige Oberflächen wie Echtholzparkett und Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung betrieben mit Fernwärme
- Zentrale Lage in verkehrsberuhigter, begrünter Gasse im Karmelerviertel
- Wohnungen im sanierten Altbau und im neuen Ausbau
- Balkone, Loggien oder Terrassen für viele Wohnungen
- Foyer mit Postempfangsboxen
- Begrünter, idyllischer Innenhof
- Gemeinschaftlich nutzbarer Kinderspielraum im Hochparterre
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Angebot an PKW-Stellplätzen
- Einlagerungsmöglichkeiten im Untergeschoß für jedes Top



Der idyllische Innenhof wird begrünt.  
Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein.





## Seele und Substanz des historischen Gebäudes bleiben erhalten. Vorhandene Strukturen werden in Hinblick auf die neuen Anforderungen mit moderner Technik und viel Know-how behutsam verändert.

Im Straßen- und im Hoftrakt, die über den Innenhof verbunden sind, werden insgesamt 22 Eigentumswohnungen und vier gewerbliche Einheiten angeboten. Mit kompakten 2- bis großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen wird auf die unterschiedlichen Lebensentwürfe eingegangen. Ein begrünter Innenhof, Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum, Fahrrad- und Kinderwageneinstellräume sowie Tiefgarage und praktische Einlagerungsmöglichkeiten im UG, werden wie die Wohnräume mit viel Liebe zum Detail hochwertig geplant und umgesetzt.

### „Die technischen Maßnahmen bringen das historische Gebäude aus thermischer Sicht und im Bereich Energieeffizienz auf Neubauniveau.“

Das Gebäude wird umfassend thermisch saniert und die Fassade aufwendig isoliert. Die Fenster fügen sich optisch nahtlos in das historische Ambiente ein und erfüllen höchste Ansprüche an Wärme- und Schallschutz. Das Dach des Hoftrakts wird extensiv begrünt. Es wird mit umweltfreundlicher Fernwärme

#### AUF EINEN BLICK:

- 22 Wohnungen, davon vier im neu ausgebauten Dachgeschoß, mit 2 bis 5 Zimmern von rd. 40 bis 152 m<sup>2</sup>
- Drei Büros und ein Geschäftslokal

geheizt. Die neue Fußbodenheizung sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern arbeitet auch sehr effizient. Für Sie entsteht dadurch ein zeitgemäßes und behagliches Zuhause.

In den Dachgeschoßwohnungen werden Multisplit-Klimaanlagen verbaut. In den Etagenwohnungen kann kostenpflichtig nachgerüstet werden.

Die Kleine Sperlgasse 5 bietet eine Tiefgarage mit acht PKW-Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen. Über den Lift erreicht man komfortabel seine Etage. Für einzelne Dachgeschoß- und Etagenwohnungen wird ein „Lift Landing“ angeboten, das den direkten Zugang in die eigene Wohnung ermöglicht: hohe Lebensqualität, die schon mit dem Nachhausekommen beginnt.

## DIE WOHNUNGEN

# Altbauflair mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Alles, was das Herz begehrt.

TERRAZZO, MESSING, EICHE

Warme Farbtöne kombiniert mit hochwertigen Materialien begrüßen Sie, wenn Sie das Haus betreten. Das Farbkonzept findet sich im ganzen Gebäude wieder.

Im modernen, offenen Foyer befinden sich die Hausbrieffachanlage und Postempfangsboxen für die praktische Hinterlegung von Paketen und anderen Sendungen.



**In den Strukturen des historischen Gebäudes wurden durchdachte Grundrisse für alle Bedürfnisse gestaltet: von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung.**



Symbol-Visualisierung

Abbildung:  
Das großzügige Wohnzimmer mit Erker, zwei kleinen Balkonen und Küche in der 5-Zimmer-Wohnung, Top 1/9 (3. OG)

## Ein Zuhause für Menschen mit einem hohen Anspruch an Komfort, Qualität und Sicherheit. Der wunderschön revitalisierte Altbau mit Dachgeschoßausbau bietet für jedes Lebenskonzept eine ideale Lösung an.

Im Straßentrakt befinden sich zehn Wohnungen im Altbau, zwei Dachgeschoßwohnungen im 1. DG und eine Penthousewohnung im 2. DG. Der Hoftrakt des Gebäudes beherbergt acht Wohnungen im Altbau und eine Penthousewohnung im 1. DG. Über die im Hochparterre liegende Innenhofdurchquerung ist die Stiege 2 im Hoftrakt erreichbar. Am Innenhof gelegen gibt es im Hochparterre einen Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum, er ist mit einer Sanitäreinheit und einer Teeküche ausgestattet.

Es entstehen kompakte 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und Paare und 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Familien. Die Wohnungen haben einen zeitgemäßen Grundriss. Im Zentrum steht

### AUF EINEN BLICK:

- Sechs 2-Zimmer-Wohnungen
  - Zehn 3-Zimmer-Wohnungen
  - Eine 4-Zimmer-Wohnung
  - Eine 5-Zimmer-Wohnung
  - Vier Dachgeschoß-Wohnungen
- Grundrisse und Preise finden Sie im Top-Finder unter [www.kleinesperlgasse.at](http://www.kleinesperlgasse.at)

die Wohnküche – ein offenes Wohnzimmer, das den Lebensmittelpunkt bildet und zum Kochen, Essen, Lachen und Lesen einlädt. Hier kann man das Leben in vollen Zügen genießen.

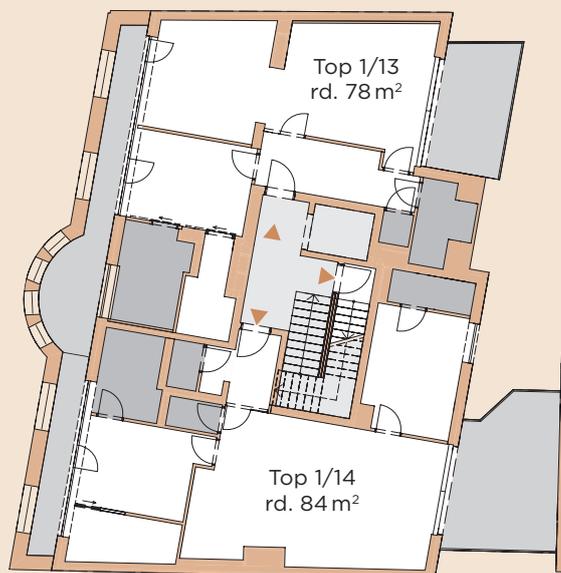


Das Regelgeschoß im 2. OG (2 x 2-Zimmer-, 3 x 3-Zimmer-Wohnung)



Abbildung oben:

Die Wohnküche mit Loggia und Balkon in den kompakten 2-Zimmer-Wohnungen im Straßentrakt, Top 1/3 (1. OG), Top 1/6 (2. OG) und TOP 1/10 (4. OG)



Grundriss der zwei Dachgeschoßwohnungen, 1. DG im Straßentrakt, Top 1/13 und 1/14

## Die Liebe zum Detail und zur historischen Substanz des Gebäudes kommt auch in der Ausstattung zur Geltung. Es werden nur hochwertige Materialien und qualitätsvolle Produkte angeboten.

Viele Wohnungen verfügen über mehr als ein Badezimmer, zum Beispiel in Form eines Gästezimmers mit Bad. Die größeren Wohnungen sind mit einem Master Bedroom ausgestattet: ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Schrankraum. So entsteht Ihr eigener Wellnessbereich in der Wohnung.

**„Der Altbau-Charme wird mit einer stimmigen Ausstattung gewahrt.“**

**„Die Dachgeschoßwohnungen sind modern ausgestattet für höchsten Wohnkomfort.“**

Auf eine hochwertige Innenraumgestaltung wurde größter Wert gelegt. Die Altbauwohnungen sind mit typisch wienerischem Fischgrätparkett ausgestattet. Eine moderne Dielenoptik wird bei den Dachgeschoßwohnungen angeboten. Die Parkettböden verleihen den Räumen eine angenehme Wohlfühl-Atmosphäre. Sie haben darüber hinaus die Möglichkeit unter anderem die Farbe der Fliesen und des Parketts auszuwählen.





Symbol-Visualisierung

Abbildung oben:

Die offene Wohnküche mit Balkon in den 3-Zimmer-Wohnungen im Hoftrakt, Top 2/3 (1. OG), Top 2/5 (2. OG), Top 2/7 (3. OG) und 2/9 (4. OG)

Abbildung links außen:

Das Badezimmer mit Blick auf die runde Terrasse im Erker und direktem Zugang zum Master Bedroom, 1. DG im Straßentrakt, Top 1/13

Abbildung links:

Das Schlafzimmer in der 5-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon und angeschlossenem Schrankraum sowie Bad, Top 1/9 (3. OG)

## Die zwei Penthousewohnungen lassen nichts zu wünschen übrig. Die helle Wohnküche mit Dachfenstern und einem großen Terrassenbereich lädt zum Treffen oder Entspannen ein – ganz wie Sie wollen.

Das „Lift Landing“ bringt Sie direkt in Ihre eigene Etage. Eine 4-Zimmer-Wohnung im Straßentrakt und eine 3-Zimmer-Wohnung im Hoftrakt. Die beiden Wohlfühl-Oasen besitzen einen freundlichen und offenen Wohnbereich.

Die modernen Grundrisse bieten Master Bedrooms mit eigenem Badezimmer und Schrankraum. Genießen Sie den Sonnenuntergang von der eigenen Terrasse aus mit herrlichem Ausblick über die Dächer der Leopoldstadt.

Abbildung unten:

Die helle Wohnküche mit Dachfenstern und einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Top 2/11 (1. DG)

Abbildung rechts:

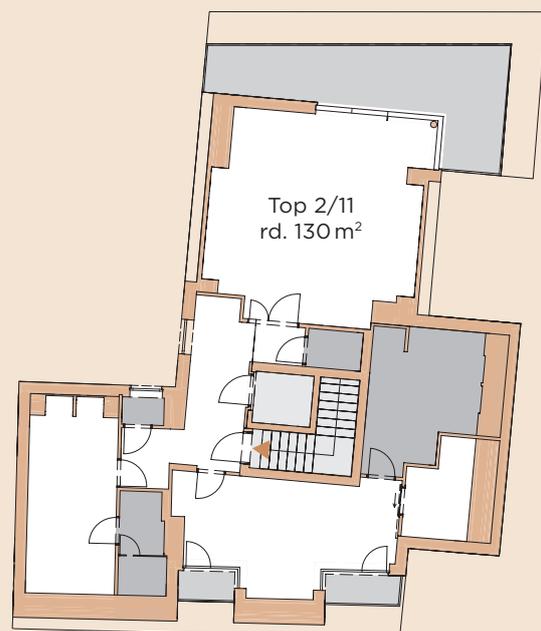
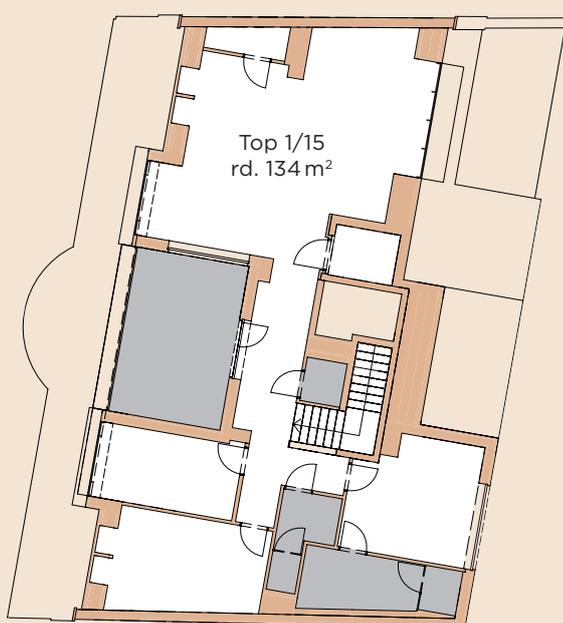
Der Master Bedroom mit eigenem Badezimmer und Schrankraum. Ein Loungebereich und zwei Terrassen laden zum Verweilen ein. Top 2/11 (1. DG)



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung



Grundrisse der zwei Penthousewohnungen, 2. DG im Straßentrakt, Top 1/15 und 1. DG im Hoftrakt, Top 2/11

## DAS LOKAL + DIE BÜROS

**Drei helle, geräumige Büros  
im Hochparterre und  
ein Geschäftslokal, das  
über zwei Geschosse angelegt  
ist, bereichern das Haus.**

### LOKAL MIT STIL

Das Top 1/1 mit eingezogener Galerie kann als Büro oder Geschäft genutzt werden. Es ist über ein elegant gestaltetes Eingangsportal direkt von der Kleinen Sperlasse aus zugänglich.



## Hier brauchen Sie sich keine Sorgen über Ihre Work-Life-Balance zu machen. In der Kleinen Sperlgasse 5 arbeitet und lebt man gerne. In den Büros und dem Geschäftslokal wurde ebenfalls viel Wert auf Wohlfühlen gelegt.

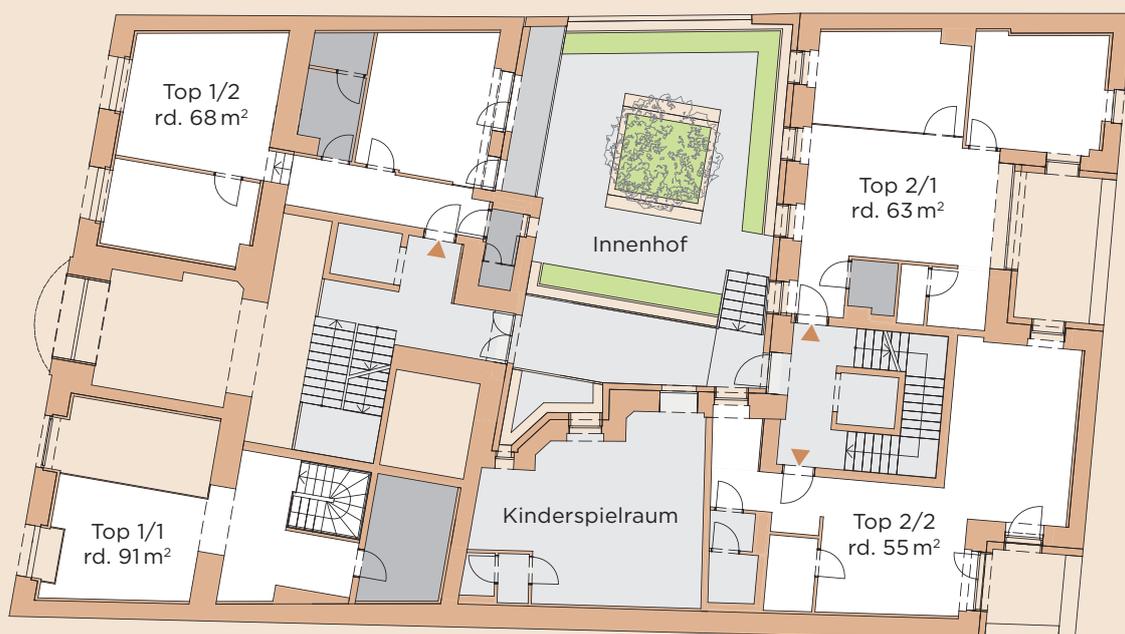
Es hat nicht nur Stil, in der Kleinen Sperlgasse zu wohnen, sondern auch hier im eigenen Büro zu arbeiten. Im Straßentrakt befinden sich ein Büro im Hochparterre und ein Geschäftslokal mit eingezogener Galerie im Erdgeschoß. Im Hoftrakt sind zwei Büros im Hochparterre untergebracht. Das Geschäftslokal bietet mit zwei großen Lagerräumen (insgesamt rd. 20 m<sup>2</sup>) ausreichend Platz für Waren.

**„Die Wiener Lebensart: wohnen und arbeiten mit viel Charme.“**

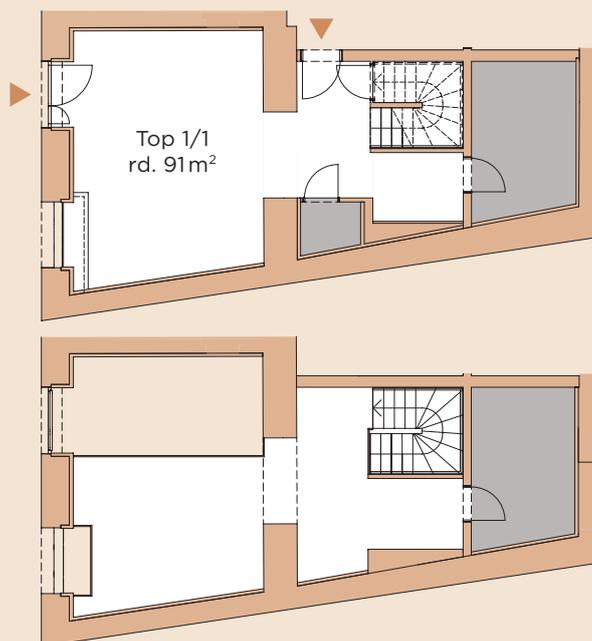
### AUF EINEN BLICK:

- Ein Geschäftslokal mit Büro (rd. 96 m<sup>2</sup>)
- Ein 1-Zimmer-Büro (rd. 55 m<sup>2</sup>)
- Zwei 3-Zimmer-Büros (rd. 63 m<sup>2</sup> und rd. 68 m<sup>2</sup>)
- Grundrisse und Preise finden Sie im Top-Finder unter [www.kleinesperlgasse.at](http://www.kleinesperlgasse.at)

Mit Wohnungen und Büros im Haus wird die Kleine Sperlgasse 5 auch den Ansprüchen der neuen Arbeitswelt gerecht.



Grundriss der Büros im Hochparterre, Top 1/2, 2/1 und 2/2



Grundriss des Geschäftslokals im Erdgeschoß und im Hochparterre, Top 1/1

**Die Terrasse über den Dächern  
der Leopoldstadt in der Penthouse-  
wohnung im 2. DG, TOP 1/15**







## LAGEPLAN

Ein kleiner Auszug des umfangreichen Angebots.



**1** Nahversorgung:  
Apotheke, Supermarkt,  
Bank, Post, Krankenhaus



**2** Kindergarten, Schule, Universität



Bus, Straßenbahn, U-Bahn

## Kleine Sperlgasse

Kleine Sperlgasse 5, 1020 Wien  
[www.kleinesperlgasse.at](http://www.kleinesperlgasse.at)

### Energiekennzahlen

Bestand saniert:

Energieklasse B  
 HWBRef,RK = 40,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE,RK = 0,87

Dachgeschoße:

Energieklasse B  
 HWBRef,RK = 39,2 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE,RK = 0,78

### Wohnungsvertrieb



Ihre Beraterinnen:

Evelyn Steiner & Elisabeth Papsch

Telefon: 01 512 77 77-808

E-Mail: [home@otto.at](mailto:home@otto.at)



**Impressum:** Kleine Sperlgasse 5 GmbH, Trabrennstraße 2b, 1020 Wien

**Disclaimer:** Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht von der Kleine Sperlgasse 5 GmbH zur Verfügung gestellt. Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z.B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

**Bildnachweis:** Visualisierungen: Schreiner, Kastler – Büro f. Kommunikation GmbH | Historische Aufnahme Kleine Sperlgasse: Bezirksmuseum Leopoldstadt

**Stand:** März 2022

## **EIN PROJEKT DER ARE**

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen.

Das Portfolio der ARE umfasst rund 583 Bestandsliegenschaften sowie rund 40 Projekte in Entwicklung. Als Vermieterin von rund 1,8 Mio.m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von EUR 3,9 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Die Entwicklung attraktiver Lebensräume, von Wohngebäuden bis hin zu Stadtteilen mit durchdachter Infrastruktur, zählt zu den Kernkompetenzen der ARE.

Ihr Ziel ist es, Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

**ARE.AT**



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

