



Jardin
HERMES



IMMOBILIEN
HOLDING

Vivre au Paradis

Hermesstraße 36C
1130 Wien

jardin-hermes.at





Jardin Hermes ist ein exklusives Eigentums-Wohnprojekt im Wiener Nobelbezirk Hietzing, nahe dem beliebten Naturschutzgebiet Lainzer Tiergarten, das sich durch hochwertige Ausstattung, umfassende Freiräume sowie nachhaltige, energieeffiziente Bauweise auszeichnet.

Die Kunst des schönen Lebens, das französische Joie de vivre, zählt unbestritten zu den Inspirationen hinter der Idee und Konzeption dieser High-End-Immobilie.

- ◆ 3 Luxuseigentumswohnungen, die sich jeweils über eine gesamte Etage erstrecken
 - ◇ Gartenwohnung mit Salzwasserpool und aufwendiger Gartengestaltung
 - ◇ Beletage-Wohnung mit luxuriösem Master-Bedroom und atemberaubend großzügigem Wohnzimmer
 - ◇ Dachterrassenwohnung mit Whirlpool und Vorbereitung für Outdoorkitchen auf der Dachterrasse
- ◆ Tiefgarage
- ◆ nachhaltige Ziegelbauweise
- ◆ niedrige Life-Cycle-Costs



Drei Etagen, drei Welten

Was ist Luxus – ist es Zeit, guter Wein oder vielleicht Raum, der einem alle Möglichkeiten gibt, sich zu entfalten? Für jeden fällt die Antwort auf diese Frage anders aus. Die Luxusimmobilie Jardin Hermes ist das leidenschaftliche Bedürfnis, diese Frage in der Sprache der Architektur zu beantworten.

Das Leben ist ein Garten

Die Architektur des Jardin Hermes ist kein Selbstzweck – Ausgangspunkt war für uns der Anspruch modernen, exquisiten Lebensstils. Schon die elegante, zeitlose Formensprache der Fassade, die Teile der Architektur spielerisch und dezent verhüllt, lässt auf die luxuriöse Natur der Räume schließen. Eine gelungene Melange aus historischen, akzentuiert eingesetzten Stilelementen und moderner, funktionaler Gestaltung.



© JAMJAM

Mit Finesse kreiert

Die Raumaufteilung der drei Wohnungen im High-End-Segment ist die Summe unzähliger wohlüberlegter Entscheidungen, die das Ziel haben, Ihnen das alltägliche Leben entspannter und komfortabler zu gestalten.



© JAMJAM

Top 1

Gartenwohnung

Im Rez-de-chaussée der Luxus-Immobilie befindet sich die exklusive Gartenwohnung des Jardin Hermes. Höhepunkt dieser gediegenen Wohnung ist die wunderbare Aussicht hinaus in den Garten, der mit einem Salzwasserpool ausgestattet ist.

Die großzügige Wohnküche verfügt über einen Essbereich sowie einen Lounge- und Fernsehbereich. Zwei große Schiebetürelemente geben den Weg auf die Terrasse frei und stellen so eine offene Verbindung zwischen Garten und Wohnraum her. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das große Masterschlafzimmer mit en suite Badezimmer und der separate Wellnessbereich mit Badewanne und Sauna.

Energiekennzahlen: HWB: 41 kWh/m²a; fGEE: 0,71

Wohnküche:	39,45 m ²	Nutzfläche:	119,76 m ²
Master Schlafzimmer:	15,50 m ²	Terrasse:	26,95 m ²
Ankleide 1:	2,22 m ²	Garten Rasen:	175,29 m ²
Master Badezimmer:	7,74 m ²	Garten gestaltet:	115,64 m ²
Vorraum:	14,19 m ²	Pool inkl. Technik:	19,80 m ²
Schlafzimmer 2:	14,55 m ²	Nutzfläche gewichtet:	169,57 m²
Badezimmer/Sauna:	8,44 m ²		
WC:	1,30 m ²		
Ankleide 2:	3,48 m ²		
Abstellraum:	3,12 m ²		
Kellerabteil:	9,77 m ²		



Hermesstraße

TOP 1

5m

N



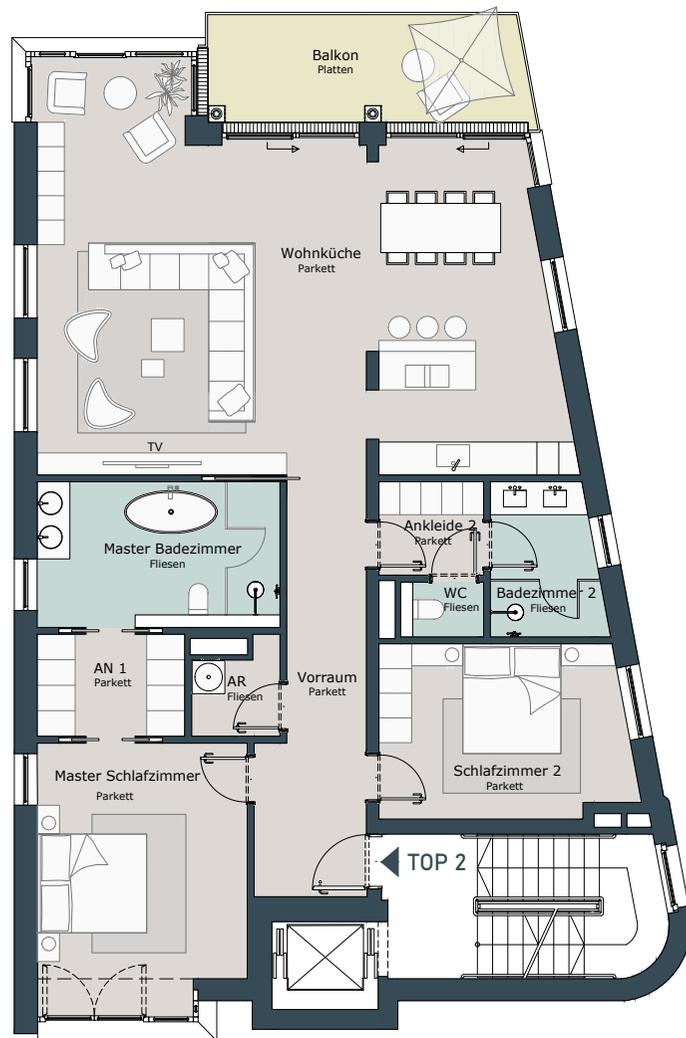
Top 2

Beletage

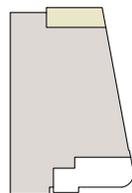
Das Refugium auf der ersten Etage bietet ebenfalls einen malerischen Ausblick in den ruhigen Garten, den man aus dem großen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer ebenso wie vom gartenseitigen Balkon der Wohnung aus genießen kann.

Das großzügige Master Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrankraum, der direkt mit dem en suite Badezimmer verbunden ist. Ein zweites Schlafzimmer, ein Gästebad, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren die großzügige Wohntage.

Energiekennzahlen: HWB: 41 kWh/m²a; fGEE: 0,71



TOP 2



Hermesstraße

Wohnküche:	61,69 m ²
Master Schlafzimmer:	18,72 m ²
Ankleide 1:	5,06 m ²
Master Badezimmer:	11,35 m ²
Vorraum:	13,03 m ²
Schlafzimmer 2:	14,53 m ²
Badezimmer 2:	5,63 m ²
Ankleide 2:	3,29 m ²
WC:	1,30 m ²
Abstellraum:	2,49 m ²
Kellerabteil:	8,82 m ²

Nutzfläche:	145,91 m ²
Balkon:	11,39 m ²

Nutzfläche gewichtet: 147,20 m²

Top 3

Dachterrassenwohnung

Die Dachwohnung des Jardin Hermes bietet naturgemäß den schönsten Ausblick über Hietzing und vor allem in Richtung Westen zum Lainzer Tiergarten.

Was dieses Domizil auszeichnet, ist unter anderem die große, über die Wohnküche zugängliche Terrasse, von der aus man über eine Stiege die Dachterrasse des High-End-Boutique-Wohnbauprojektes erreicht. Sie bietet einen unvergleichlichen Rundumblick über den Nobelbezirk und ist mit einem Whirlpool, Solardusche und Anschlüssen für eine Outdoorküche ausgestattet.

Das Master Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und Bad en suite ist ein weiteres Highlight.

Energiekennzahlen: HWB Ref,Rk: HWB: 41 kWh/m²a; fGEE: 0,71

Wohnküche:	47,74 m ²	Nutzfläche:	128,98 m ²
Master Schlafzimmer:	15,94 m ²	Balkon:	11,76 m ²
Ankleide 1:	4,71 m ²	Terrassen:	7,64 m ²
Master Badezimmer:	10,87 m ²	Dachterrasse:	39,89 m ²
Vorraum:	13,03 m ²		
Schlafzimmer 2:	14,53 m ²	Nutzfläche gewichtet:	151,91 m²
Badezimmer 2:	5,63 m ²		
WC:	1,30 m ²		
Ankleide 2:	3,29 m ²		
Abstellraum:	2,49 m ²		
Kellerabteil:	9,45 m ²		





*So lohnt es
sich leben*

Die Gegend rund um Jardin Hermes ist bestimmt von Einfamilienhäusern und Privatvillen. Eine Lage, die einfach typisch Wien-Hietzing ist – ruhig, sicher und bestimmt vom Aufeinandertreffen Altwiener Flairs und modernen, urbanen Lebensgefühls.

Trotz der malerischen Stadtrandlage erreichen Sie, dank der Verfügbarkeit mehrerer Buslinien,

öffentlich rasch das Stadtzentrum, ebenso mit dem Auto. Aufgrund der Nähe zur B1 sind Sie schnell auf der Westautobahn.

Zum Glück liegen viele Dinge des täglichen Bedarfs auch sehr nahe – ein Supermarkt und eine Apotheke sind beispielsweise nur rund 5 Gehminuten entfernt.



Lainzer Tiergarten

Hörndlwald

Jardin Hermes

Rolandbrunnen

Anna-Freud-Park

Napoleonwald

Hohenauer Teich

Lainzer Teich

Hermesstraße 36c | 1130 Wien



Auf du und du mit der Natur

Der Lainzer Tiergarten ist ein weitläufiges, geschütztes Naturgebiet, das einst als kaiserliches Jagdrevier diente und heute als Naherholungsgebiet und als Lebensraum für eine große Vielfalt an Wildtieren fungiert. Ob man vom Lainzer Tor aus einen gemütlichen Spaziergang hinauf zur von Kaiser Franz Joseph errichteten Hermesvilla unternimmt oder zu einer ganz-tägigen Wandertour durch den Wienerwald aufbricht – von hier aus hat man praktisch unbegrenzte Möglichkeiten, die Natur im Westen Wiens zu erkunden.

Durchatmen am Waldrand

Es ist ein erhebendes Gefühl, wenn man spürt, auf etwas Besonderes gestoßen zu sein. Hier, an der Hermesstraße, ist es geradeso – man merkt einfach, dass dies ein besonderer Ort ist, der schon rein wegen seiner Lage wertvoll ist. Denn spazieren Sie von hier aus hinunter zum Lainzer Bach, vorbei am Lainzer Teich, erreichen Sie in rund 10 Gehminuten den Lainzer Tiergarten im Bereich Lainzer Tor. Näher an der Natur und doch in Wien zu wohnen, ist kaum möglich.





© JANIAM

Das Flair schöner Dinge

Berühren, fühlen, spüren – Architektur hat eine sinnliche Dimension, die sich nicht nur anhand von Plänen und Visualisierungen ablesen lässt. Wertvolle Materialien in hoher Qualität, smarte Technik und langlebige Markenprodukte sind ein integraler Bestandteil des Wohnerlebnisses von Jardin Hermes. Das beginnt schon bei den marokkanisch anmutenden Feinsteinzeug-

Fliesen und dem eleganten Handlauf des Stiegenhauses und setzt sich beim mit weißen Sesselleisten eingefassten Eichenparkett in den Wohnräumen fort. Einen Wiedererkennungswert erhalten die Luxuseigentumswohnungen auch durch die französischen Balkone, die mehr Licht und Frischluft in die Räume lassen.

Mein Bad mit dem gewissen Chic

Die Bäder des Jardin Hermes stehen in den zwei Ausstattungsvarianten Madame und Monsieur zur Wahl, die sich unter anderem durch die Fliesen, die Verlegeart sowie in der Waschtischfarbe unterscheiden. Diese Varianten sind als Vorschläge zu betrachten: Je nach Zeitpunkt des Kaufes beziehungsweise des Baufortschritts können sämtliche Details und Designs der Innenausstattung an die persönlichen Vorstellungen angepasst werden.

Die Armaturen in matt Schwarz oder Chrom verleihen den Bädern durch ihre zurückhaltende, minimalistische Eleganz eine zeitlose, exquisite Ausstrahlung. Ein besonderes Highlight sind die frei stehenden Badewannen, die eine geradezu skulpturale Schönheit ausstrahlen und dazu einladen, sich im persönlichen Spa zu entspannen.

Der Luxus, an morgen zu denken

Ein wesentliches Element unseres Konzeptes ist Nachhaltigkeit. Bei dieser Luxusimmobilie wird besonders auf ökologische Bauweise geachtet. Das betrifft nicht zuletzt die beim Bau eingesetzten Materialien – hier verzichten wir ganz bewusst, wo immer es möglich ist, auf den Einsatz von Kunststoffen und setzen dafür auf natürliche Baustoffe wie Ziegel und Lehm. Das Endergebnis ist ein Objekt, das Ihnen neben einem guten Gewissen auch ein außerordentlich positives Raumklima bietet.



© JAMJAM

Die Zukunft ist komfortabel

Die Kühlung und Beheizung erfolgen via moderner Wärmepumpe. In den kalten Monaten sorgt die Fußbodenheizung für heimelige Wärme und Wohlfühlatmosphäre, im Sommer werden die repräsentativen Wohnungen dank aktivierter Decken stets auf angenehme Temperatur gekühlt. Ein einfach zu steuerndes Smart-Home-System macht Jardin Hermes vollends zum Zuhause der Zukunft.

aktuelles Projekt, 14. Bezirk, Penzing, Wien

Lifestyle-Villen am Wolfersberg



Visionärer Projektentwickler

Im Januar 2021 wurde die T.T. Immobilien Holding GmbH von Oliver Werinos, dem Geschäftsführer der Teubl Gruppe, und Alexander Török gegründet. Der Firmensitz befindet sich in St. Johann in der Haide bei Hartberg.

Das Unternehmen legt nicht nur großen Wert auf nachhaltiges Arbeiten, sondern vor allem auch auf die Zufriedenheit der Kundinnen und Kunden. Nachhaltigkeit nimmt in der Philosophie des Unternehmens einen zentralen Stellenwert ein: Das unternehmerische Handeln basiert auf durchgehend hohen Qualitätsstandards, einer weitblickenden Planung und einem zukunftsorientierten Ansatz.

Referenzprojekt

Cetiri Sea View Kroatien



Parkview



Innovation und Kundenzufriedenheit

Durch die langjährige Erfahrung und das klare Bekenntnis zu Präzision und Handschlagqualität sind sowohl für Kunden als auch für Auftraggeber erstklassige Qualität und hochwertige Ergebnisse garantiert. Das damit verbundene ehrgeizige Ziel: durch innovative Architekturprojekte stets neue Maßstäbe auf dem Markt zu setzen. Dabei sind Fingerspitzengefühl und Kreativität von höchster Bedeutung – die Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen der Menschen, für die die Projekte gestaltet und realisiert werden, stehen stets im Zentrum allen Tuns.

Vertrauen in Erfahrung

Es sind die Feinheiten, die ein gewöhnliches Bauwerk in ein Meisterwerk verwandeln. Um sicherzustellen, dass auch alle Details – wie bei den einzelnen Steinen eines Mosaiks – optimal umgesetzt werden und ein harmonisches Gesamtbild ergeben, werden die Projekte von der ersten Skizze bis zum letzten Schliff von uns begleitet.

Bei der Auswahl der Partner wird daher besonderer Wert auf Zuverlässigkeit, Präzision und ein ausgeprägtes Gespür für Ästhetik gelegt. Doch noch wichtiger ist, dass sie ebenso höchste Qualitätsansprüche haben. Manche mögen dies als Perfektionismus bezeichnen, doch das Ziel der T.T. Immobilien Holding ist es, stets mit Stolz auf die geleistete Arbeit blicken zu können.

aktuelles Projekt, 1130 Wien, Hietzing, Volksgasse 16

Villa Schönbrunn





Beratung und Vermarktung

T.T. Immobilien Holding GmbH
A-8295 St. Johann/Haide 111
www.tt-immobilienholding.at



Haftungsausschluss: Die T.T. Immobilien Holding GmbH übernimmt keine Garantie dafür, dass die in diesem Folder bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Änderungen sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.
Stand: Februar 2024

Copyright Visualisierungen: SQUAREBYTE, JAMJAM, Living-Garden; Wikimedia Creative Commons - Damir Rozs, Styko, C.Stadler/Bwag

Konzept, Text und Design: Die Wölfe Immobilienmarketing GmbH



