

# DIE ATTRAKTIVITÄT DES WOHNENS

Es sind die ungewöhnlichen und innovativen Wohnkonzepte, mit denen die Entwickler Interessenten für ihre Projekte gewinnen. Aber nicht nur die Bewohner profitieren von den außergewöhnlichen Häusern, sondern auch das gesamte Umfeld. **TEXT WALTER SENK**

**M**an kann gar nicht genug staunen, welche Vielfalt an Wohnprojekten in den kommenden Jahren in Wien auf den Markt kommen wird. Längst vorbei ist der Einheitsbrei, der zwischen den 60er- und frühen 90er-Jahren entworfen wurde. Als ein Haus wie das andere aussah und eher nach dem Motto gebaut wurde: Hauptsache ein Dach über dem Kopf. Da wie dort gab es Ausnahmen, aber zum Großteil waren die Projekte uniform.

## ALLES ANDERS

Neue Konzepte, neue Ideen, Nachhaltigkeit, Natur, Individualität und Digitalisierung prägen die neue Attraktivität des Wohnens. »Die schlichte Wohnadresse im Sinne des Straßennamens ist nicht mehr bezeichnend«, erklärt Sascha Haimovici, Geschäftsführer von ivv Immobilien, einem Tochterunternehmen der Soravia-Gruppe. Jedes Gebäude,

jede Immobilie brauche »eine DNA, ein Gefühl, dort unbedingt wohnen zu wollen«. Als Beispiel nennt er ein Hochhaus-Wohnbauprojekt im dritten Wiener Bezirk in der Schnirchgasse – das »TrIIple«. Wenn jemand ins Taxi steigt und nach Hause wolle, müsse es heißen: »Ich will ins TrIIple.« Und nicht: »Fahren Sie in die Schnirchgasse 11.«

»Fahren Sie mich zur schönen Agnes«, wird in Zukunft die Zielangabe bei einem ungewöhnlichen Projekt in Wien-Sievering sein. Ein Schandfleck des 19. Bezirks wird von Ulreich Bauträger aus dem Dornröschenschlaf geküsst. Und der Schlaf war lang. So lang, dass von der Schönheit kaum mehr etwas zu sehen ist. Der ehemalige Herbergsbetrieb mit Tradition, von Anfang an als »Agnes« bekannt – benannt nach einer Waldfee, die am Agnesbründl Pilgern Lottozahlen prophezeite –, wurde lange Zeit an verschiedenste Besitzer weitergereicht. Zu einer Sanierung kam es aber nie, im Gegenteil, das Altbaujuwel verfiel zusehends. Hans

Jörg Ulreich, Experte für ökologisch nachhaltige Sanierungen, übernahm zuletzt das Gebäude. »Als Erstes prüfen wir natürlich immer, ob das Altbaujuwel noch zu retten ist!«, so Ulreich. Im Fall der »Agnes« war dies, auch zum Unmut von Bezirksvorsteher Daniel Resch, nicht mehr möglich – zu lange hatte der Dornröschenschlaf gedauert. Nur ein Weinkeller und ein paar alte Mauern können erhalten bleiben. Dennoch zeigt die »Schöne Agnes«, wie Neubau auch funktionieren kann: nämlich alte Mauern zu erhalten und daran angelehnt neu zu bauen – denn Neubau, Nachverdichtung und Nachhaltigkeit müssen nicht im Widerspruch zum Ortsbild stehen.

Ebenfalls im 19. Bezirk, Ecke Billrothstraße/Obkirchergasse, entsteht bis 2022 unter dem Namen »Bliss« ein »State of the Art«-Neubau mit 16 Einheiten – im »Notting Hill von Döbling«, wie der Bauträger CUUBUUS die Lage selbst beschreibt. Die besondere Lage trägt bei allen Projekten auch zu >



### Alt und neu

Ein Neubau, der aussieht wie ein sanierter Altbau, sich optimal in die Umgebung einfügt und ökologisch auf dem allerneuesten Stand ist – besser kann man es sich für Sievering nicht wünschen. Die »Schöne Agnes« zeigt, wie Neubau auch funktionieren kann – nämlich, indem man alte Mauern erhält und daran angelehnt neu baut. Der Projektstart erfolgt in Kürze. [ulreich.at](http://ulreich.at)

Fotos: Courtesy of Allthyan; PR, Courtesy of ZOOMVP; Courtesy of CUUBUUS; Courtesy of Buwog/Infinitylevelen

> ihrer speziellen DNA bei. Dabei werden aber die Projekte nicht einfach in die Gegend gestellt, sondern in das Umfeld integriert. Sonst funktioniert das Projekt nicht, da es von den Anwohnern und den Bewohnern nicht angenommen wird.

Das gilt nicht nur für bestehende Grätzels, sondern auch für neu entwickelte Areale, wie zum Beispiel auf dem ehemaligen Nordbahnhof. Er stellt eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas dar – und sicher eines der spannendsten. Dieser Aufstieg zu einem Stadtquartier wird sich aber nicht nur auf das Areal selbst auswirken, sondern auch auf die gesamte Umgebung. In diesem trendigen Viertel entsteht der Wohnturm »Taborama« mit 213 frei finanzierten Eigentumswohnungen auf 19 Stockwerken. »Dass wir mit unseren exklusiven und zukunftsorientierten Konzepten Vorreiter in der Branche sind, merken wir nicht zuletzt am Erfolg unserer Projekte«, meint Erwin Größ, Geschäftsführer des Projektentwicklers STRABAG Real Estate Österreich: »Unsere nachhaltigen Wohnimmobilien wie unser Projekt »Taborama« in Wien-Leopoldstadt sind weiterhin eine ungebremste Assetklasse.« In einem anderen Trendviertel, nämlich in der D-City (ehemals Donau City), entwickelt die STRABAG Real Estate gemeinsam mit der S+B

