

Die Presse

LUXURY ESTATE

Das Magazin für exklusive Immobilien



TOPLAGEN

Wertiges erwerben,
Besonderes besitzen.

TRAUMHÄUSER

Raffiniert planen,
anspruchsvoll wohnen.

RAUMWUNDER

Stilvoll einrichten,
außergewöhnlich leben.



The Shore. Bauarbeiten und Verkauf sollen heuer im Herbst starten.



DONAU Developments

In Sachen Luxuswohnen am Wasser war es in Wien sehr lang ruhig. Jetzt tut sich etwas, speziell in der KUCHELAU, rund um die ehemalige Tegetthoffkaserne im 19. Bezirk.

TEXT: ELLEN BERG

Waterfront & Hillside. An 71 frei finanzierte Wohnungen wird bereits gebaut.



Eine Liebesbeziehung war es zwischen den Wienern und dem Wohnen am Wasser zu mindest auf den ersten Blick nicht. „Wien gehört zu den wenigen Großstädten, deren Kern nicht am Wasser liegt, weil Wien ja lang ein Überschwemmungsproblem hatte“, sagt Architektin Doris Kutscher. Mit der Donauinsel wurde dieses Problem zwar spätestens 1988 gelöst – allein, der Funke wollte eine ganze Weile nicht überspringen. Auch wenn heute kaum mehr vorstellbar, war das Flex noch zur Jahrtausendwende mehr oder weniger die einzige gastronomische Einrichtung am Donaukanal. Und während in Hamburg die Hafencity international für Schlagzeilen und in Köln die Kranhäuser für architektonisches Aufsehen sorgten oder in Dubai mit Projekten wie The Palm gar nicht genug urbane Unterkünfte mit eigenem Strand gebaut werden konnten, blieb es in Wien recht ruhig, zumal, was luxuriöses Wohnen am Ufer angeht.

Damals: Imagefragen, Bauprobleme. „Wien hat lang gefremdelt, nicht nur, was das Wohnen, sondern auch, was das Wasser als Freizeitfaktor angeht“, so Kutscher. Schließlich hatten die Lagen am Wasser traditionell nicht das edelste Image, fanden sich doch in alten Zeiten am Flussufer häufig die Mülleer oder andere Produktionsstätten, was auch den baulichen Möglichkeiten der Vergangenheit geschuldet war. „Wenn wie einst Stein auf Stein gebaut wird, kann die Feuchtigkeit immer ein Problem darstellen“, erklärt Architekt Michael Pech, Vorstandsvorsitzender des Österreichischen Siedlungswerkes und Lehrbeauftragter an der TU. Heute dagegen lasse sich mit speziellem Beton so bauen, dass alles dicht ist. Und auch die Zeiten, in denen man aus Sorge vor undichten Stellen nur kleine Fenster mit entsprechend beschränktem Blick

aufs Wasser eingebaut hat, sind vorbei; heute ermöglichen großzügige Verglasungen üppige Ausblicke auf die Wellen.

Heute: neue Projekte, klingende Namen. Was im dritten Jahrtausend ganz dicht am Wasser in Wien alles geht, lässt sich aktuell an den Plänen für das Areal rund um die ehemalige Tegetthoffkaserne im 19. Bezirk beobachten. Hier haben die Bauarbeiten für zwei der drei Luxuswohnanlagen in der Kuchelau begonnen, einem ruhigen Seitenarm der Donau. Von dem aus sich zwar in der Ferne die großen Schiffe beim Vorbeiziehen beobachten lassen, der

direkt vor der eigenen Tür aber ruhiges Gewässer zum Baden, Paddeln oder einfach nur den Blick auf die – kleinen – Wellen bietet.

So wird das historische Gebäude in der Mitte selbst von der P. B. E. Tegetthoff Projektentwicklung unter dem klingenden Namen Havienne und der Federführung von Doris Kutscher zu einem luxuriösen Wohnprojekt mit 22

Wohnungen und zwei Bungalows umgebaut. Daneben entstehen auf dem Areal mit The Shore der Park Immobilien GmbH 133 Wohnungen in insgesamt zehn Gebäuden. Und in einem Projekt des Siedlungswerkes weitere 71 frei finanzierte Eigentums-

„Wien hat lang gefremdelt, was Wohnen am Wasser angeht.“

DORIS KUTSCHER



JULIE & FERDY
CITYDOMIZILE



Generalsanierter
Altbau
24 Cityapartments:
35 m² - 170 m²
6 Penthouses:
51 m² - 153 m²
Nähe erster Bezirk
www.julieundferdy.at

EXCLUSIVE
SALESPARTNER OF

VESTWERK

belmonde
immobilien

office@belmonde.at
+43 1 361616114

Generalsanierter Altbau
mit Townhouse
12 Cityapartments: 39 m² - 118 m²
2 Penthouses:
118 m² - 270 m²
Garage
Nähe erster Bezirk
& Museumsquartier
www.theson.at

THE
SON



Havienne. Wohnungen, Bungalows, Badeplätze in und an der ehemaligen Kaserne.



» wohnungen, die sich auf die beiden Baukörper Waterfront und Hillside verteilen. Neben den klingenden Namen haben die Projekte vor allem zwei Dinge gemeinsam: die begehrte Postleitzahl 1190 in Kombination mit luxuriösem Wohnen direkt am Wasser. „Meines Wissens gibt es in Wien eigentlich nichts Vergleichbares im Eigentum“, sagt ÖSW-Chef Pech. Die Projekte Waterfront und Hillside seien so ausgezirkelt, „dass man wirklich aus jeder einzelnen Wohnung einen Blick aufs Wasser hat“. Dieser kann in Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern in Größenordnungen zwischen 60 und 120 Quadratmetern genossen werden, die alle über Freiflächen – entweder Balkone oder Eigengärten – verfügen und zu Durchschnittspreisen von 4300 Euro pro Wohnquadratmeter zu haben sein werden. Derzeit sind am Kuchelauer Hafen für dieses Projekte „die Bagger schon aufmarschiert“, wie Pech berichtet, die Fertigstellung ist für den kommenden Winter oder Frühling anvisiert. Der Vorvertrieb für die 71 Wohnungen soll in den nächsten Wochen beginnen, „aber ich glaube, aufgrund der bereits vorhandenen Voranmeldungen werden wir keinen Vertrieb brauchen“, so Pech.

Waterfront und Hillside;
„Die Bagger sind schon aufmarschiert.“

MICHAEL PECH

Resortartiger Lifestyle. Übermäßige Vertriebsaktivitäten sieht auch Christiane Weissenborn nicht auf sich zukommen. „Wir haben schon jetzt 2500 Interessenten“, freut sich die Prokuristin der Park Immobilien GmbH, die für das Projekt The Shore verantwortlich zeichnet. Und das, obwohl hier im Unterschied zu den beiden Nachbarprojekten noch gar nicht mit den Arbeiten begonnen wurde, erst im Herbst soll sowohl mit dem Bau als auch dem Verkauf gestartet werden. Dann werden auf der anderen Seite des ehemaligen Kasernengebäudes zehn Baukörper, Villen genannt, mit je 14 Wohnungen entstehen – fünf davon direkt am Wasser –, die in Größenordnungen von zwei bis fünf Zimmern ange-

boten werden. Wer es noch großzügiger haben möchte, kann ein komplettes Haus mit 1200 oder eine ganze Etage mit 330 Quadratmetern erwerben. The Shore hat sich grundsätzlich einem resortartigen Lifestyle verschrieben, wie Weissenborn erklärt: „Wir bieten etwa ein Concierge-Service an, das einerseits den Zugang kontrollieren, aber auch bei den Dingen des täglichen Lebens behilflich sein wird.“ Neben diesem Service sorgen Angebote wie Innen- und Außenpools, Biosauna und Yogaräume oder private Weinkeller für einen gehobenen Lifestyle, der in der Anlage mit durchschnittlich 5000 Euro pro Quadratmeter zu Buche schlägt.

Kaserne wird Wohnkomplex. Das Herzstück der neuen Projekte an der Kuchelauer Hafenstraße ist aber Havienne, der Umbau des ehemaligen Kasernengebäudes in der Mitte. Eine Aufgabe, mit der Architektin Doris Kutscher im Jahr 2013 beauftragt wurde, und die keine leichte war. „Das Ziel war es, aus diesem Gebäude, das eine einzigartige Lage für einen Altbau hat, einen zeitgemäßen Wohnbau im sehr gehobenen Segment zu machen“ berichtet die Architektin.

Wobei natürlich auch der Denkmalschutz ein gewichtiges Wörtchen mitzureden hatte, aber neuen Lösungen durchaus aufgeschlossen gegenüberstand, wie Kutscher berichtet. „So waren beispielsweise auch an der militärhistorisch relevanten Wasserseite des Gebäudes Balkone möglich“, freut sich die Architektin, außerdem wird es Stege und Badeplätze direkt am Wasser geben.

Die besten privaten Badeplätze sind allerdings für die künftigen Besitzer der beiden Bungalows direkt am Wasser links und rechts des Hauptgebäudes reserviert, die zu Preisen ab 8000 Euro pro Wohnquadratmeter zuzüglich Grund angeboten werden. Die insgesamt 22 Einheiten im Haupthaus gibt es ab knapp 5000 Euro pro Quadratmeter, die Größenordnungen liegen zwischen 72 und 268 Quadratmetern; eine Wohnung mit privatem Aufzug erstreckt sich sogar über vier Geschosse. Außerdem im Angebot: zehn private Badeplätze von 46 Quadratmetern. Na dann, ab in die Donau! 🌿

Tipps

Mehr Wohnen am Wasser:

An der Neuen Donau:
Danube Flats, www.danubeflats.at
Im Zweiten flussabwärts:
Marina-Tower, www.marinacity.at
An der Alten Donau:
Wohndelta: www.aren-development.at, www.raiffeisenevolution.com
Wagramerstraße 50:
www.cp-ag.at/anleger/projekt/pier50
Am Donaukanal:
Triiiple: www.triiiple.at/
Lände 3, Laendyard:
<http://laende3.at/>