



„Wohnen im Siebenten“

Unter diesem Motto errichtet die Vorsorge Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH (ein Gemeinschaftsunternehmen der Östu-Stettin Hoch- und Tiefbau GmbH mit Dr. Jelitzka & Partner) eine Wohnhausanlage im 7. Bezirk in Wien.

Nach Fertigstellung und erfolgreicher Verwertung des ersten Immobilienprojektes der Vorsorge im Jahre 2003 (siehe Report 2003) wurde sofort ein neues Projekt erworben. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgebäude einer Likörfabrik im innerstädtischen Bereich von Wien.

Das teils neu zu errichtende Gebäudeensemble befindet sich mitten im ehe-

maligen Gewerbeviertel des 7. Wiener Gemeindebezirkes.

Die Objektumgebung wird geprägt durch die Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten von Kaiserstraße beziehungsweise Mariahilfer Straße sowie die zahlreichen im Bezirk angesiedelten Einzelunternehmer und Kreativbüros.

Auch die Verkehrslage ist äußerst günstig:

Die U6-Station „Burggasse“ ist bequem zu Fuß zu erreichen. Die neue Hauptbibliothek befindet sich in Gehdistanz. In wenigen Minuten ist man am Spittelberg oder im Museumsquartier. Mehrere kleine Parks sind ebenfalls nicht weit entfernt.

■ DAS PROJEKT

Der neu zu errichtende Teil des Ensembles besteht aus zwei interessanten Baukörpern – dem mehrstöckigen Haupthaus

mit Penthouse und Dachterrasse und der etwas niedrigeren, großzügig in den Innenhof hineinragenden „Spange“ mit begrüntem Flachdach. Gleich daneben leuchtet die rote Ziegelfassade des historischen Backsteinbaus der ehemaligen Schnapsfabrik.

Was die Objekte verbindet ist, neben ihrer architektonischen, anspruchsvollen Gestaltung, eine hochwertige und funktionelle Ausstattung.

Mit dem Neubau und der Sanierung im hinteren Grundstücksbereich, den so genannten „Lofts“, wird eine Gesamtwohnutzfläche von ca. 4.570 m² mit 64 Wohnungen und einem Geschäftslokal sowie in der 2-geschossigen Tiefgarage etwa 60 PKW-Stellplätze geschaffen.

■ AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen und Lofts verfügen über Parkettböden, freundliche Bäder und



eine ausgezeichnete Wohninfrastruktur. Dazu gehören hofseitig gelegene Balkone ebenso wie Internetanschlüsse, Eingangssicherheitstüren und Stellplätze in der Tiefgarage. Die Mehrzahl der Wohnungen ist zudem mit qualitativ hochwertigen Einbauküchen ausgestattet. Im obersten Stock des Haupthauses befinden sich Penthousewohnungen mit großen Dachflächenfenstern, Dachterrasse mit Fernblick über die Innenstadt sowie teilweise mit offenem Kamin und Klimaanlage.

■ VERWERTUNG

Die Verwertung der Anlage erfolgt durch den Projektpartner Dr. Jelitzka & Partner. Bereits vor Baubeginn konnten rund 2.130 m² Wohnfläche an einen Großanleger verkauft werden. Dies entspricht einem Verwertungsanteil von 47 %. Zudem laufen bereits Verhandlungen über den 3. Bauteil, an dem ein gewerblicher Bauträger Interesse bekundet. Nach Abschluss dieses Teilverkaufes würde eine zu verwertende Restfläche von ca. 915 m² Wohnungsfläche einschließlich Terrasse und 16 Tiefgaragen-

stellplätzen verbleiben. Dies entspricht einer noch nicht verkauften Fläche vor Baubeginn von rund 20 % oder 14 Wohnungen.

Dieser Verwertungsgrad spricht für eine professionelle Vorbereitung und Abwicklung von Immobilienprojekten.



■ PROJEKTVERLAUF

Als Generalunternehmer für das Bauvorhaben „Wohnen im Siebenten“, 1070 Wien, Kaiserstraße 63, wurde die Bauunternehmung Östu-Stettin Hoch- und Tiefbau GmbH, Niederlassung Wien, beauftragt. Die Abbrucharbeiten begannen planmäßig im Oktober 2003, so dass unmittelbar nach Erteilung der Baubewilligung im Dezember 2003 die Spezialtiefbau- und Aushubarbeiten aufgenommen wurden. Die Gesamtfertigstellung der Wohnhausanlage ist für April 2005 geplant.

Ein weiterer positiver Schritt in der Immobilienprojektentwicklung unseres Unternehmens.

BM. Ing. Maximilian Höller