



Symbol-Visualisierung

Aus gutem Holz! Diese Häuser haben Charakter.

1120 WIEN

Mona-Lisa-Steiner-Weg 17 – 31

Wildgarten

WOHNEN AM ROSENHÜGEL

NATUR | MENSCH | ZUKUNFT | GESTALTEN

 wildgarten.wien

Ein Projekt der

 **ARE** AUSTRIAN
REAL
ESTATE



Lebenskonzepte neu denken

Nachbarschaftliches Leben in und mit der Natur nur 30 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt: Der Wildgarten im 12. Wiener Gemeindebezirk verbindet städtische und ländliche Qualitäten. Das neue Wohnquartier ist nahe am Wienerwald gelegen und wird zu einem gemeinschaftlichen Stadtteil entwickelt. Auf über 10 Hektar wird der Wildgarten für 2.300 Menschen ein neues Zuhause bieten. Für Jung & Alt stehen großzügige Außen- und Grünflächen zur Verfügung. Die Parkplätze sind zentral an drei Stellen zu Sammelgaragen gebündelt, das Innere ist nahezu autofrei.

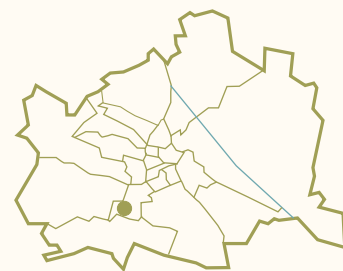
Insgesamt ist das Areal in 22 Bauplätze unterteilt. Im Südwesten des Wildgartens liegt in bester Lage der Bauplatz 7. Am Rand zu niedriger nachbarschaftlicher Bebauung, mit der geringsten Bebauungsdichte werden hier Häuser mit Charakter entstehen. Für ein behagliches Wohngefühl rund ums Jahr sorgt die hochwertige Holzbauweise mit intelligenter Haustechnik. Ökologisch, energieeffizient, smart – hier erwartet Sie ein nachhaltiges, sympathisches und wohngesundes Umfeld.

Ich freue mich schon!



Anbindung & Umgebung

Vom und zum Wildgarten mit Bus, S-Bahn, per Fahrrad, Auto oder zu Fuß. Wesentliche Angebote des täglichen Bedarfs wie auch der sozialen Infrastruktur – etwa Nahversorgung, Kindergarten und Gastronomie – werden am Areal geschaffen.

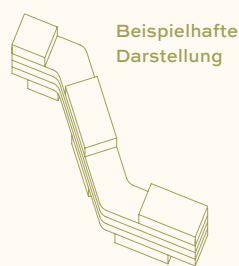


Zum Online Stadtplan der Open Street Map
Plan © openstreetmap.org

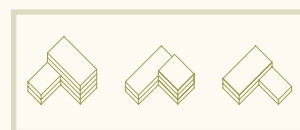


Der Masterplan des Wildgartens

Vielfältig, durchlässig, gemeinschaftlich: Der Wildgarten ist Lebensraum für alle Generationen. Die Grün- und Freifläche wird zum Wohnzimmer im Freien, zum Begegnungs- und Rückzugsraum. Für eine gute soziale Durchmischung sorgt der Wohnungsmix an freifinanzierten und geförderten Wohnungen. Die vier kooperativen Baugruppen unterstreichen das nachbarschaftsorientierte Lebenskonzept zusätzlich. Auf knapp der Hälfte der Quartiersfläche – der Rest bleibt Grün- und Freifläche – entstehen unterschiedliche Bebauungstypen. So verbindet der Wildgarten das beschauliche Leben in einer Doppelhaushälfte mit den urbanen Vorzügen des Lebens im mehrgeschoßigen Wohnbau.



Diese drei Typen werden am Bauplatz 7 realisiert



XS bis XL – unsere Bebauungstypen

	XL	L	ML	MS	S	XS
Anzahl (Wildgarten gesamt)	3	10	14	19	37	20
Max. Geschoße	5	8	5	4	4	3
Bauklasse	III	IV / V	III	II	II	I
Max. zulässige Nutzfläche/Einheit	7.500	1.600	850	600	350	250



Der Wildgarten in zwei Minuten erklärt



Lebenskonzept

Leistbares Wohnen im Grünen und doch in der Stadt, individuell aber nicht anonym

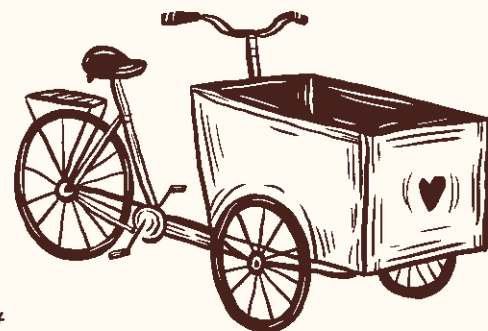
Ressourcenschonend und energieeffizient

Achtsame Planung und sorgsamer Umgang mit Rohstoffen von Anfang an; Fernwärme für ein behagliches Zuhause



Freier Durchgang für alle

Vom Trampelpfad bis zum Boulevard. Einen privaten Rückzugsbereich im Freien bietet dennoch jede Wohnung.



Intelligente Mobilität

An der Oberfläche ist das Areal – bis auf die notwendigen Fahrten von Einsatzfahrzeugen, Müllabfuhr und Anlieferungen – autofrei.

Sanfte Mobilität hat den Vorrang! Dafür sorgen Radabstellanlagen, E-Tankstellen und die Bushaltestelle in der Wildgartenallee, während die privaten KFZ unter der Oberfläche in Sammelgaragen parken.

Wohnzimmer im Freien

Begegnungszone, private Gärten, Gemeinschaftsgärten, Naschgarten, Blumenwiese, Wildhecke: der Freiraum in unterschiedlicher Nutzung



Gutes Nebeneinander

Offene und naturorientierte Menschen, Tiere und Pflanzen teilen sich einen Lebensraum.





Zahlen und Fakten

Nutzfläche: ca. 82.000m²

Nutzung: Wohnen (inkl. Nahversorgung und soziale Infrastruktur)

Wohneinheiten: ca. 1.100 Wohneinheiten, freifinanziert und gefördert, in Miete und Eigentum sowie Baugruppen

Wohnungsgrößen: von 50 bis 120 m²

Anzahl der Parkplätze: ca. 800

Fahrradstellplätze: in großzügiger Anzahl

Masterplan:

Architektur

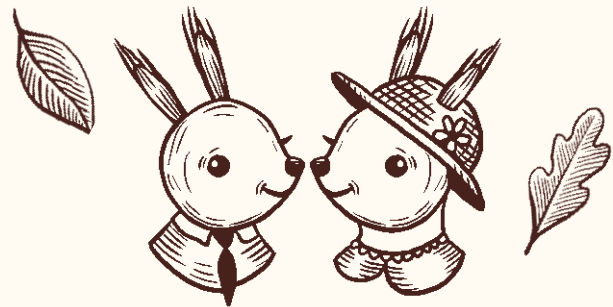
arenas basabe palacios arquitectos (ABP): Sieger des Wohn- und Städtebauwettbewerbs EUROPAN 10
M & S Architekten ZT GmbH

Landschaftsplanung

LAND.IN.SICHT

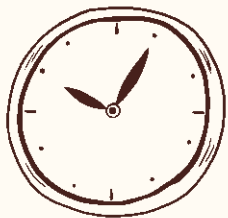
Im Dialog

Den Wildgarten gemeinsam gestalten – mit neuer und bestehender Nachbarschaft



Lebendige Nachbarschaft

Synergien zwischen den verschiedenen EinwohnerInnen, Infrastrukturen und Räumlichkeiten wie Nahversorger, Kindergarten, Nachbarschaftszentrum und Gastronomie




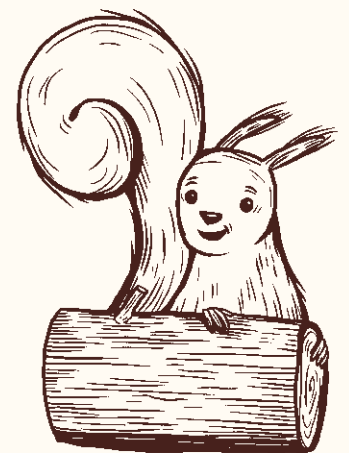
Unser Zeitplan für das Gesamtprojekt Wildgarten

Baubeginn: Dezember 2016;
Voraussichtliches Bauende: 2023

Was tut sich im Wildgarten?

Davon erzählen wir auf Facebook und unserer Webseite:

 wildgarten.wien



Kindergarten im Grünen

Fünf Gruppen im Wildgartenhaus, vier auf Bauplatz 8



Bauplatz 7 – Unsere Häuser mit Charakter!

Häuser wie du und ich. Die zehn kleinen Wohnhäuser sind aus Holz. Dieser natürliche Baustoff atmet, lebt, verändert sich, altert und wird grau. Aufgrund ihrer Natürlichkeit sind die Häuser wie wir Menschen – ganz individuell und einzigartig. Jedes Brett ist anders: mal mit schmucken Astaugen, mal wild gemustert, dann wieder ganz brav mit feinen Maserungen. Jedes Haus hat so seinen eigenen Charakter!

Aus gutem Holz

Holz hat viele positive Eigenschaften: Es ist ein nachhaltiger, sympathischer und wohngesunder Baustoff. Es strahlt Wärme aus, verbessert das Raumklima und trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Sichtbar ist das schöne Naturmaterial in Decken, Wänden, Parkettböden, Säulen und der Fassade. Wenn wir von Holz umgeben sind, stellt sich unser Körper auf Erholung ein. Holz hat außerdem eine antibakterielle Wirkung. Es ist somit hygienisch und verbessert unser Immunsystem.

Wir bringen das natürliche Material mit intelligenter Haustechnik zusammen – das garantiert behagliches Wohnen und Leben im Niedrigenergiehaus!

- > 6.900 m² Grundfläche
- > 10 Holzhäuser
- > 53 Wohnungen
- > 42 PKW-Mietstellplätze
in der Garage auf Bauplatz 8
- > 2- bis 5-Zimmer (49 bis 125 m²)
- > großteils Bad & WC mit Fenster
- > Konditionierte Wohnraumlüftung
- > Kühlung im Sommer
- > Photovoltaik-Anlagen am Dach

Bauträger: Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
Generalplaner: sps architekten zt gmbh Freiraumplanung: PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH



»Holz ist ein natürlicher, nachwachsender, regionaler Rohstoff und als Kohlenstoffspeicher sehr wertvoll, deshalb legen wir besonderes Augenmerk darauf, es bevorzugt bei unseren Projekten zu verwenden.«

sps=architekten zt gmbh

Wohlfühlen mit smarterer Haustechnik

Rund ums Jahr sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung für angenehme Temperaturen und gute Luftqualität. Für die konstante Behaglichkeit sorgen die ständige Frischluftzufuhr – gekühlt im Sommer, vorgewärmt im Winter –, sowie die intelligente Raumtemperierung über den Fußboden (Heizung/Flächenkühlung). Durch Wärmerückgewinnung sowie der Photovoltaik-Anlage am Dach überzeugen die Häuser auch mit einer hervorragenden Öko-Bilanz. Und: Energieeffizienz senkt Kosten!



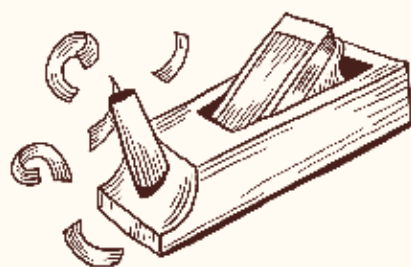
Holz atmet, Holz lacht, schafft Wärme und Behaglichkeit



Ist das ganze Haus aus Holz?

Die zehn von sps+architekten geplanten Wohnhäuser entstehen in nachhaltiger Holzbauweise. Die Außenwände werden überwiegend in Holzriegelbauweise mit einer naturbelassenen Fassade errichtet, im Innenraum bleiben die Decken in den Wohnräumen und vereinzelte Wände in Brettsperrholz sichtbar belassen.

Sogar die Liftschächte werden aus Holz errichtet – nur die Stiegehäuser und Keller sind aus außen verputztem Beton.



Wie entsteht mein Haus?

Wir lassen nur Profis ans Werk: Ein Großteil der einzelnen Elemente wird von Facharbeitern in der Steiermark angefertigt. Der hohe Vorfertigungsgrad im Werk bedeutet höhere Präzision bei der Holzbauweise.



Fa. Strobl / © pierer.net

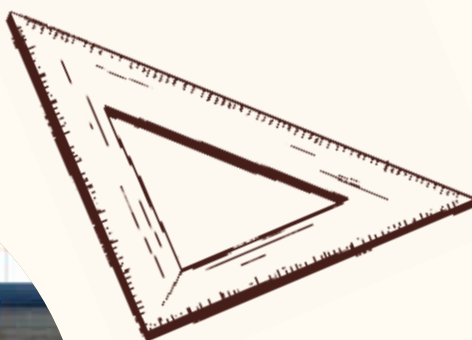
Es knarrt, knackst und vergraut?

Holz ist ein lebendiges Material, es verändert sich im Laufe der Jahre. So wie sich bei uns Menschen die Haarfarbe verändert, mischen sich unter das anfängliche natürliche braun der Holzfassade die ersten grauen Bretter. Es wurde bewusst auf eine künstliche Behandlung oder Färbung der Hölzer verzichtet, damit das Holz weiter atmen und in Würde altern kann.

Wenn die Sonne scheint, werden wir braun. Diese Verfärbung wird auch mit den Holzdecken und Wänden im Inneren unserer Häuser passieren. Und naja, unter dem Bikini bleiben wir blass – also überlegen Sie sich gut, wo Sie Ihr Bild hinhängen.



Ab und zu macht sich Holz lautstark bemerkbar: Je nach Feuchtigkeit und Witterung kommt es zu Rissen, Fugen gehen auf und zu, dabei kann es schon mal ordentlich knallen – ein Signal, dass alles in Ordnung ist. Und manchmal kullern vor lauter Freude, Tränen aus Harz.



Welches Holz wird verarbeitet?

Verbaut werden circa 50 Prozent Massivholz: Es wird ausschließlich Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft verarbeitet. Innen verwenden wir Fichte aus heimischem Bestand, für die Fassade greifen wir auf widerstandsfähige Lärche aus Sibirien zurück.



Symbol-Visualisierung

Ist Holz wartungsintensiv?

Nein, da es bewußt weder im Innen- noch im Außenbereich gestrichen oder versiegelt wird. Eine natürliche Alterung ist angedacht, um den individuellen Charakter des Baustoffes zu erhalten. Bei Bedarf wird man das eine oder andere Brett ohne großen Aufwand austauschen.

Ist Holz gut für meine Öko-Bilanz?

Natürlich! Holz ist eine schnell nachwachsende Ressource. Wir nützen derzeit nur einen Bruchteil des jährlichen Zuwachses. Die Energiebilanz für die Herstellung eines Holzhauses ist um das Ziffache weniger als ein Beton- oder Ziegelbau.

Übrigens könnten unsere Häuser mit Charakter sogar recycelt werden: würde man sie auseinander nehmen, wäre eine sortenreine Trennung möglich!



Brandschutz: Ist Holz sicher?

Ja. Holz als Naturmaterial verkohlt gleichmäßig und bildet eine Schutzschicht, die die Ausbreitung der Flamme nach innen hin verzögert. Im Gegensatz knicken Decken und Stützen aus Stahl oder Stahlbeton bei Erhitzung ohne Vorwarnung ein. Im Brandfall einer Holzkonstruktion wäre also mit bloßem Auge eine Gefahr einschätzbar.

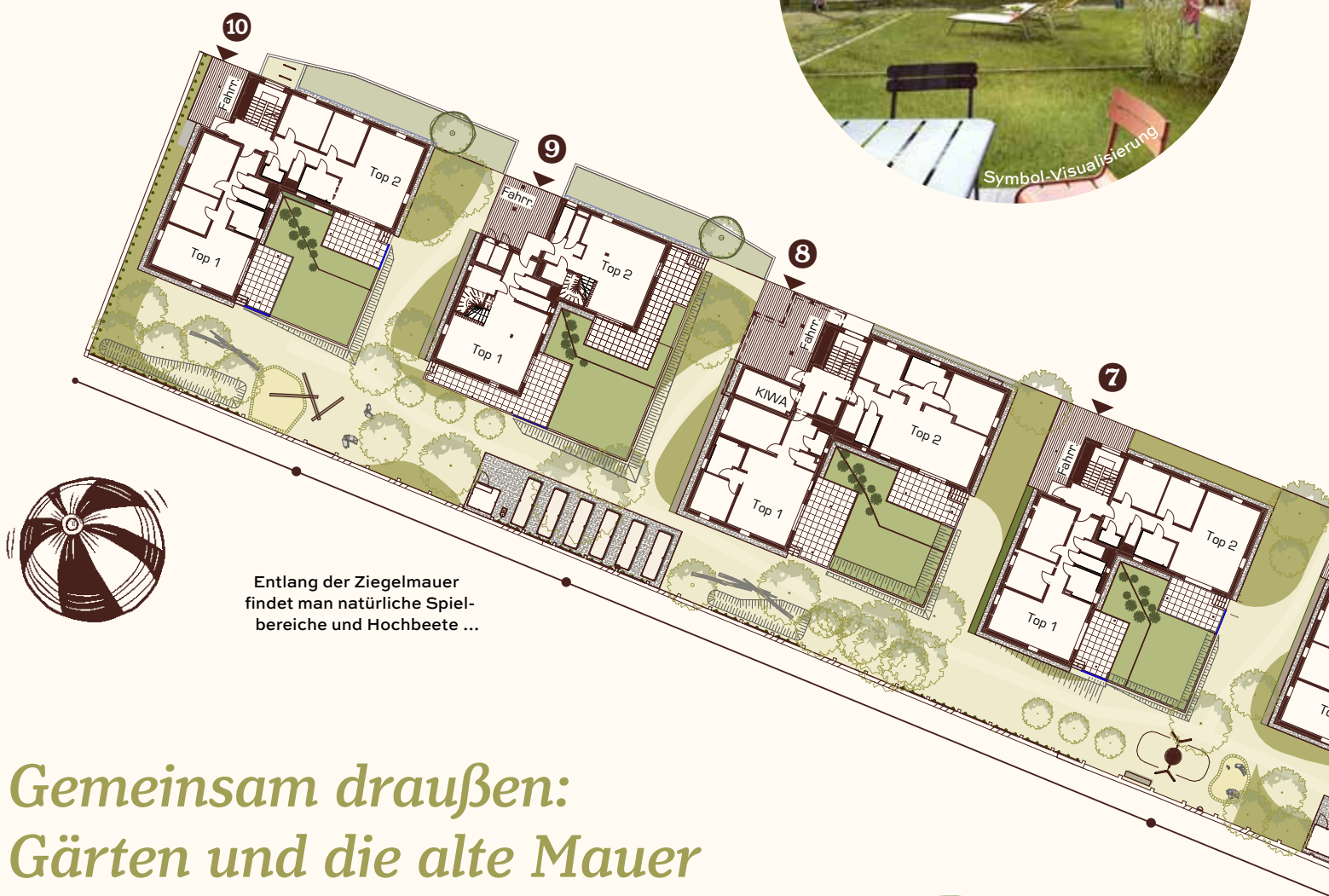
Schon gewusst?

Besser schlafen im Holzhaus:

Wenn wir von Holz umgeben sind, stellt sich der Körper auf Erholung ein. Außerdem beeinflusst Holz unser Immunsystem, weil es Schadstoffe aus der Atemluft aufnimmt.

Ruhe zum Wohlfühlen

Der Schutz der alten und neuen Mauer sowie die niedrig bebaute Nachbarschaft macht dieses Grundstück zur besten Lage im Wildgarten – ein ruhiger Ort zum Wohlfühlen. Nicht weit entfernt befindet sich der Kindergarten, ein Spielplatz, eine Fahrradwerkstatt, das Nachbarschaftszentrum sowie die benachbarte Tiefgarage, in der Stellplätze angemietet werden können.



Entlang der Ziegelmauer findet man natürliche Spielbereiche und Hochbeete ...

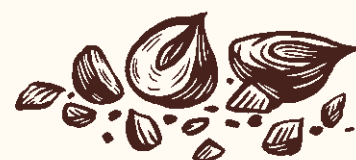
Gemeinsam draußen: Gärten und die alte Mauer

Südwestlich, entlang einer alten, unverputzten Ziegelmauer, findet sich der gemeinschaftliche Garten mit altem und neuem Baumbestand. Er ist ein Streif- und Erlebnisraum mit einem breiten Angebot für Jung & Alt: von Kreativ- und Spielbereichen, über Hochbeete mit Nasch-Hecken. Zentral gelegen findet man den Gemeinschaftsgarten und unseren Obsthain. Mensch und Tier können sich wohlfühlen und von den fruchtbringenden Pflanzen natürlich ernten.

Wilde Wiesen wechseln sich mit geführten Wegen auf Schotterrassen ab, führen durch den Garten und zwischen die Häuser – dadurch können sich Wege auch mal verändern. Variantenreich, unser Wildgarten!



Naschhecken befinden sich immer wieder entlang der Wege



Freiräume: Symbiose mit Gehölz und Wiesen



Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume wie Balkone, (Dach-) Terrassen oder Gärten, erweitern somit den Wohnraum in die Natur und erhöhen Ihre Wohnqualität.

Für einen zarten Sichtschutz werden zwischen den privaten Gärten Horstgräser gepflanzt. Eine klare Trennung zum gemeinschaftlichen Grün nehmen kleine Stützmauern ein.

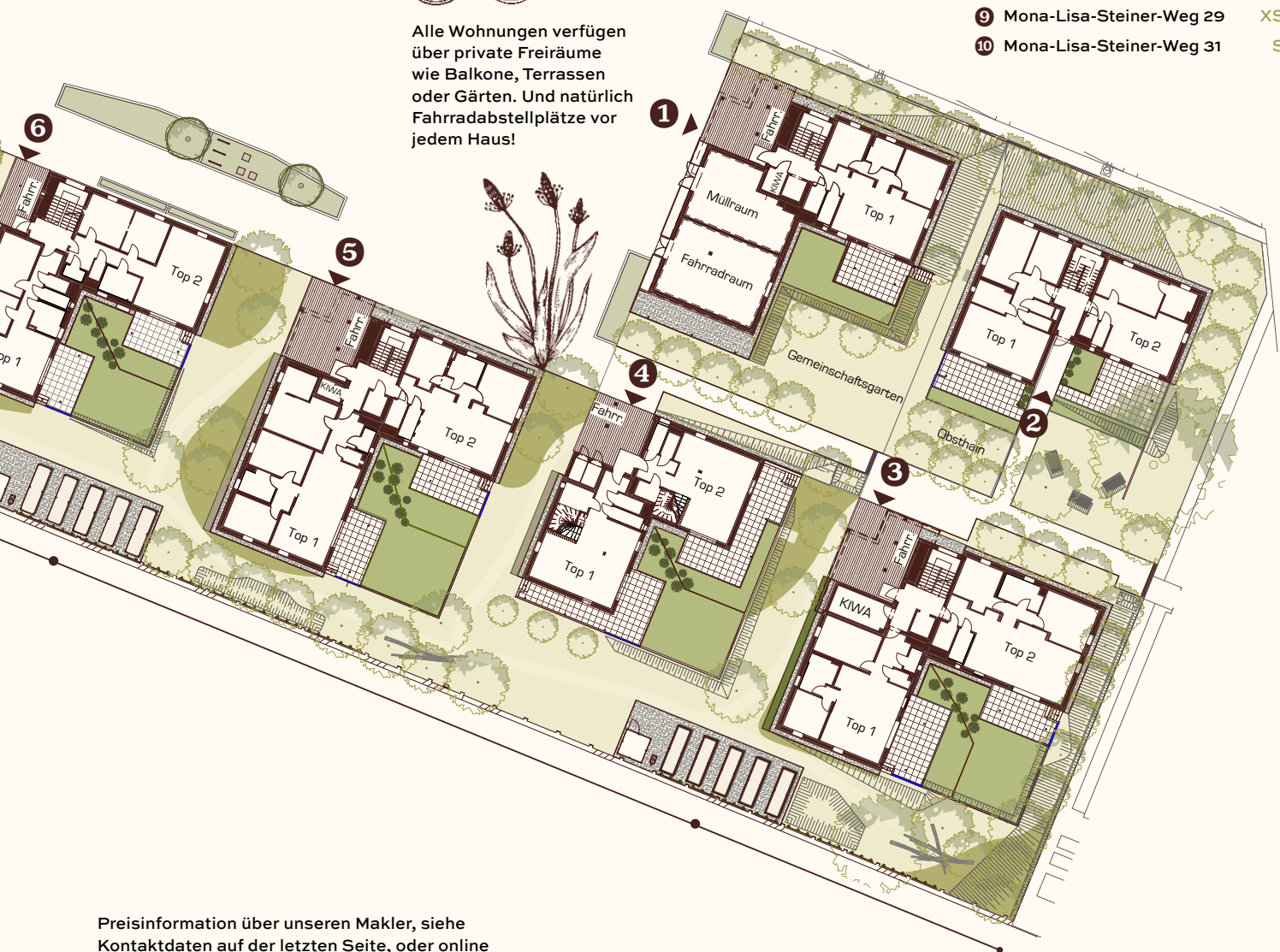
Die Dächer werden außerdem begrünt. Die Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser wirkt als Verdunstungskühlung, Staub und Schadstoffe werden aus der Luft gefiltert. Diese Häuser tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei!

Und nicht nur das: circa 100 neue Bäume finden hier ihr Zuhause.



Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume wie Balkone, Terrassen oder Gärten. Und natürlich Fahrradabstellplätze vor jedem Haus!

- | | | |
|----|----------------------------|----|
| 1 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 17 | M |
| 2 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 19/3 | XS |
| 3 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 19/2 | MS |
| 4 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 19/1 | XS |
| 5 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 21 | MS |
| 6 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 23 | S |
| 7 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 25 | S |
| 8 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 27 | MS |
| 9 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 29 | XS |
| 10 | Mona-Lisa-Steiner-Weg 31 | S |



Preisinformation über unseren Makler, siehe Kontaktdaten auf der letzten Seite, oder online unter: wildgarten.wien

Gute Aussichten: Die Wohnräume

Die Wohneinheiten sind zumeist dreiseitig ausgerichtet. Die meisten Bäder und WCs sind natürlich belichtet und belüftet. Rund ums Jahr sorgt die kontrollierte Wohnraumbelüftung für angenehme Temperaturen und beste Luftqualität.

Um auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner eingehen zu können, wurde weitgehend auf einen flexiblen Grundriss geachtet. Diese Flexibilität und unterschiedliche Haustypen laden ein, Wohnkonzepte neu zu denken.



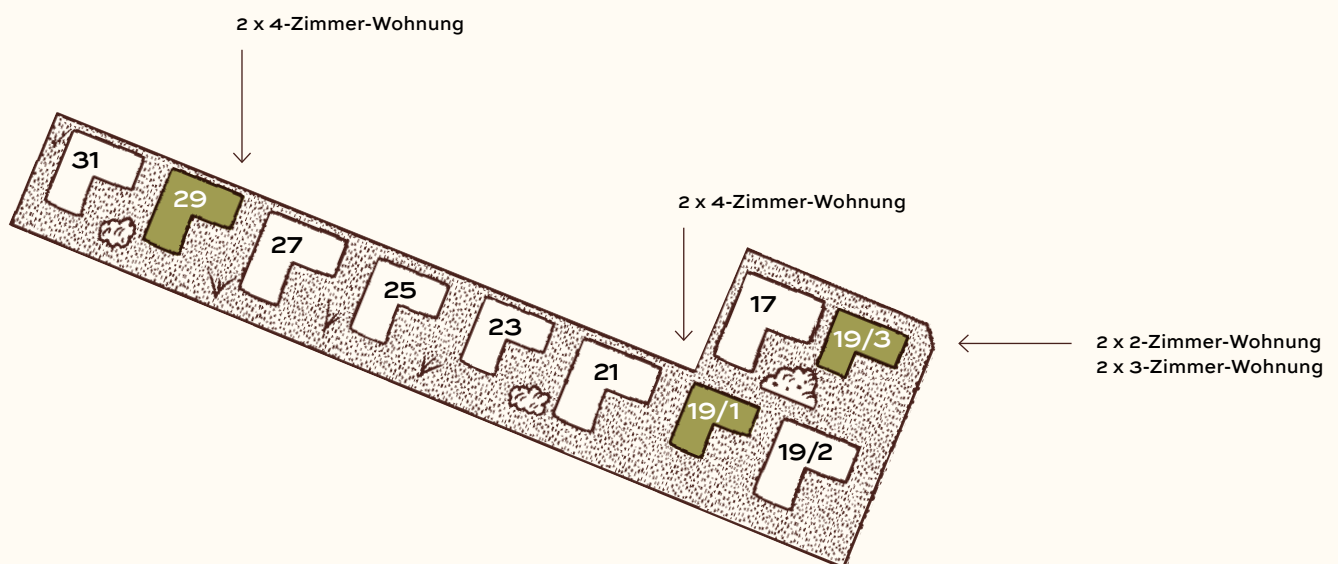


Typ XS Heimelig wohnen in unseren kleinsten Bautypen

Wer heimeliges Ambiente sucht, ist bei den kleinsten der Wildgarten Bautypen genau richtig. Unsere zwei Doppelhäuser mit Gärten, Terrassen und Balkonen haben 4 Zimmer auf zwei Ebenen. Die zwei Bäder sollen ausreichend Platz für alle bieten. Gleich neben dem Eingang befinden sich Einlagerungsräume und Fahrradabstellplätze. Die Lage der beiden Häuser bietet eine gewisse Intimität.

Das Haus 19/3 bietet 2-Zimmer sowie 3-Zimmerapartments, jeweils mit eigener Freifläche als Garten mit Terrasse oder Balkon. Das geräumige Haus liegt direkt an unserem alten Baumbestand und dem Obsthain. Ineinander verschlungen steht ein Spitzahorn mit einer Vogelkirsche.

- › Doppelhaushälften in 19/1 & 29
- › 4 Wohneinheiten im Haus 19/3
- › Private Außenflächen
- › Baum-Altbestand



Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: wildgarten.wien



Symbol-Visualisierung





Symbol-Visualisierung





Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung

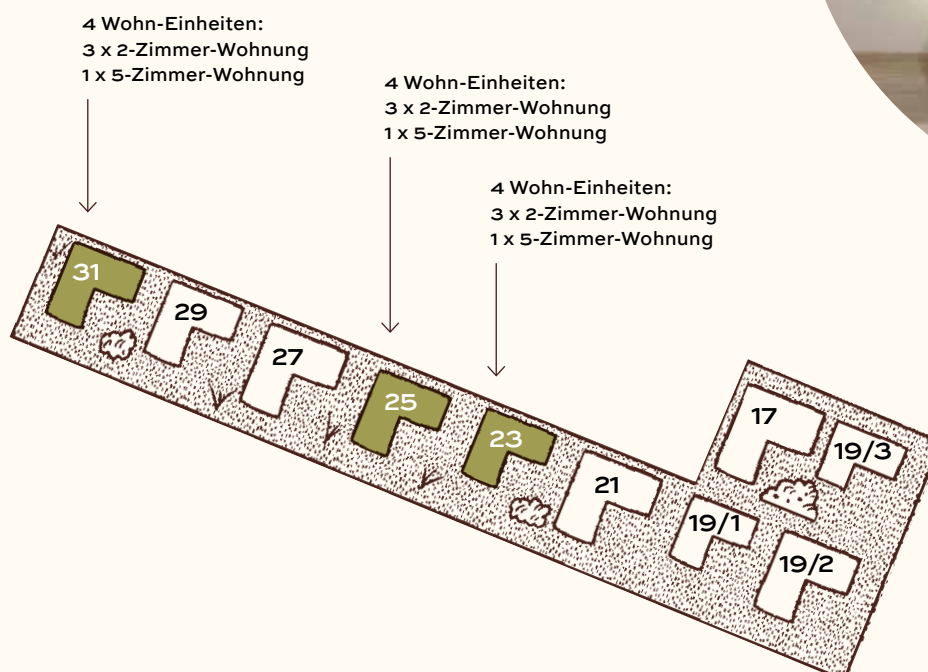
Typ S Jedem sein Eckerl: Viel Privatsphäre und dennoch gemein- schaftlich Leben

Diese drei Holzhäuser stehen am südlichen Rand des Areals im Schutz der langen Mauer.

Jede der jeweils vier Wohnungen hat ihre Besonderheit: Die zwei 3-Zimmer-Gartenwohnungen im Erdgeschoss bieten den Luxus privaten Grüns. Eine 3-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss hat zwei Balkone, von denen sich der Blick in unterschiedliche Himmelsrichtungen eröffnet.

Die 5-Zimmerwohnung auf zwei Ebenen mit zwei Dachterrassen und einem Balkon erweitern großzügig den Wohnraum. Selbst im Homeoffice findet man hier ein ruhiges Plätzchen.

- › Privatgärten
- › Balkone und Dachterrassen
- › 1 Maisonettewohnung
- › Fahrradabstellplatz vor dem Haus
- › Kellerabteile im eigenen Haus



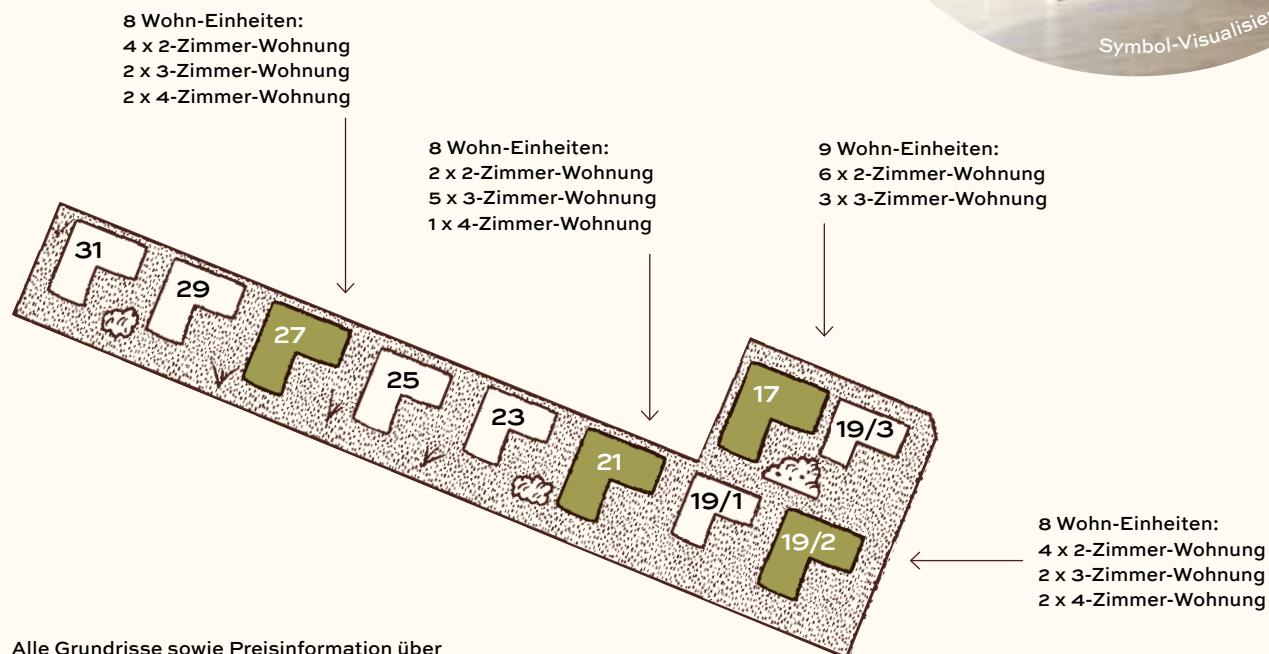
Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: wildgarten.wien

Typ MS Die Mischung macht's: großer und kleiner Wohnraum für mehr Vielfalt

Dieser Bautyp steht für Vielfalt im Wildgarten. Egal ob auf kleiner oder großer Wohnfläche, ein neues Zuhause schafft die Möglichkeit, den Traum vom eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Die Häuser beherbergen acht bzw. neun sehr unterschiedliche Apartments in drei Größen.

So vielfältig die Wohnungen, so verschieden die jeweils zugehörige private Freifläche – Garten im Erdgeschoss, großzügiger Balkon, geschützte Eckloggia oder Dachterrasse mit Weitblick.

- > Kompakte Kleinwohnungen
- > 2-, 3-, 4-Zimmerwohnungen
- > Weitblick
- > Großteils natürlich belichtete Nassräume
- > Lift



Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: wildgarten.wien



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung







Stadt Wien, MA 18, Christian Fürthner

Neue Perspektiven mit der ARE

Die ARE AUSTRIAN REAL ESTATE ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisierter Immobilienkonzern. Das Portfolio der ARE umfasst rund 558 Bestandsliegenschaften sowie 40 Projekte in Entwicklung.

Als Vermieterin von rund 1,7 Mio. m² Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von EUR 3,0 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Individualität – sowohl für öffentliche als auch private Kunden.

Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu ihren Kernkompetenzen. Ziel ist es gemeinsam mit Stakeholdern und Partnern Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

www.aren.at

***Sie haben Interesse
an einer Wohnung?***

Verkauf:

EHL Wohnen GmbH
+43 512 76 90 - 416
wildgarten@ehl.at

Wildgarten
Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2b
+43 1 712 07 42 - 0
info@wildgarten.wien



Impressum

Projektentwicklung/Kontakt:

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

Broschüre:

Gestaltung: Typejockeys

Illustration: Frau Isa

Visualisierungen: Schreiner, Kastler

Text: makaha Form & Inhalt

Stadtplan: openstreetmap.org

©Wien, August 2020

Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und die 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 Wildgartenentwicklungsgesellschaft mbH zur Verfügung gestellt. Stand 31.8.2020

Ein Projekt der

ARE

www.wildgarten.wien

