



STADTVILLEN

Wilhelminenberg

DIE GRÜNE SEITE DES LEBENS



Projektstandort: 1160 Wien, Gallitzinstraße 12

Seite 4	Projekt-Highlights
Seite 6	Wohnkultur
Seite 8	Sinnlich Wohnen
Seite 12	Ausstattung
Seite 16	Nachhaltigkeit
Seite 18	Lage
Seite 22	Kontakt

DEM ZEITGEIST RAUM GEBEN: STADTVILLEN WILHELMINENBERG



Die Highlights

Exklusive Eigentumswohnungen
umgeben von parkartigem Grünraum
in bester Cottagelage

.....

Wohnungsgrößen von
37 - 165 m² und 2-5 Zimmern

.....

Kostengünstige Energieversorgung
frei von fossilen Brennstoffen durch
Geothermie und Photovoltaik

.....

Top Infrastruktur und beste
öffentliche Verkehrsanbindung

EIN JUWEL NEUER GUTBÜRGERLICHER WOHNKULTUR

Stadtvillen Wilhelminenberg in 1160 Wien, Gallitzinstraße 12, zeigen sich in dem Bewußtsein traditioneller Baukunst und Linienführung und in ihrer Neuinterpretation dem heutigen Zeitgeist entsprechend modern und identitätsstiftend. Markante Stilelemente wie die Balkongeländer und die Profilierungen an der Fassade prägen zusammen mit den markanten Säulen der Balkone die neue Formensprache und Ästhetik des typischen Wilhelminen-Cottage. Das Architekturkonzept überzeugt mit viel Glas, das helle, luftdurchlässige Momente und ineinander übergehende Innen- und Außenräume schafft.



Elegante raumhohe Verglasungen und große Balkone holen die Natur, Sonnenlicht und Stimmung in die eigenen vier Wände.



Im beschaulichen Wilhelminen-Cottage entsteht in einer der letzten verfügbaren grünen Toplagen ein hochwertiges, auf nachhaltige Energieversorgung ausgelegtes Ensemble von Stadt villen.

MIT ALLEN SINNEN WOHNEN IM BIOSPHERÄENPARK WIENERWALD



Das Projekt Stadt villen in der Gallitzinstraße 12 befindet sich noch innerhalb der Grenzen des Biosphärenpark Wienerwald, dessen außergewöhnliche Natur- und Kulturlandschaft von der UNSECO ausgezeichnet wurde. Das begehrte Wohnviertel am Fuße des Wilhelminenberges bereitet mit dem hochwertig und nachhaltig konzipierten Gebäude-Ensemble die Bühne für ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Hier finden Singles, junge Paare, große und kleine Familien oder Senioren eine bemerkenswerte Vielfalt an Wohnungstypen für die Schaffung ganz persönlicher Rückzugsorte. Wohl durchdachte und gut geplante Grundrisse mit offenen Raumkonzepten sorgen für Flexibilität in der Lebensplanung und ermöglichen gestalterischen Freiraum. Alle Wohnungen überzeugen mit Freibereichen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten, wo man im Kreise seiner Liebsten oder auch mal alleine seine wohlverdienten Auszeiten genießen und zur Ruhe kommen kann.

Die zeitlos-eleganten Gebäude der Stadtvillen lassen hinsichtlich Architektur, Funktion und Ausstattung keine Wünsche offen. Jede Wohneinheit hat das Potenzial für ihre anspruchsvollen Bewohnerinnen und Bewohner zum perfekten Zuhause zu werden, da Komfort, Ästhetik und nachhaltige Lebensqualität heute wichtiger denn je sind. In den geschmackvoll geplanten und mit großer fachlicher Erfahrung konzipierten Einheiten findet man jene Freiheit und

Großzügigkeit, in der das individuelle Flair der eigenen Persönlichkeit zur Geltung kommen kann. Raumhohe Fensteröffnungen sorgen für superhelle Räume, schicke Wannen- und Duscbäder mit großformatigem, solidem Feinsteinzeug und Markenarmaturen verleihen Sanitärbereichen den verdienten Wow-Effekt. Die edlen Geländer aus extra angefertigtem Stabstahl im Messing-Look geben den Balkonen und Dachterrassen ihren hochkarätigen Rahmen.





Fenster und Terrassentüren mit
3-Scheiben-Isolierverglasung aus
hochwertigem Kunststoff mit schützender
Aluminium Deckschale

•••••

Elektrisch bedienbare Aussenjalousien
schaffen Privatsphäre und
individuelle Lichtszenarien

•••••

Behagliches Wohnen dank langlebiger
Parkettböden mit Eichenholz-Nutzschicht





Komfortable Duschzonen
mit Regendusche und
Echtglas-Abtrennung

•••••

Elektrische Handtuch-
Heizkörper und fliesen-
bündig verlegte
Kristallspiegel

•••••

Großformatiges Fein-
steinzeug in harmonischen
Farbtönen

•••••

Unterbaufähige
Einzel- und Doppel-
waschtische mit edlen
Marken-Armaturen



DER WUNSCH NACH
EINZIGARTIGKEIT
WIRD DURCH HÖCHSTE
ANSPRÜCHE VERKÖRPERT



RICHTUNGSWEISENDE NACHHALTIGKEIT UND HÖCHSTER WOHNKOMFORT SCHLÜSSIG UMGESETZT



Exzellente Dämmwerte, Dachbegrünungen, hoch wirksame Aussenverschattungen bei den Glasflächen und mit heimischen Pflanzen begrünte Begegnungszonen sind Schlüsselfaktoren in der Umsetzung nachhaltiger Wohnkonzepte. Dazu kommen bodengebundene Fassadenbegrünungen, die im Sommer eine kühlende Verschattung der Hauswände gewährleisten. Mit der Implementierung dieser zeitgemäßen Strategien schaffen wir sowohl in ökologischer als auch in ökonomischer Hinsicht ein zukunftsorientiertes Wohnbauprojekt, das anspruchsvolle Nachhaltigkeitsstandards verfolgt. Für die Stadtvillen wird eine klimaaktiv-Gebäude-Zertifizierung angestrebt.

Die Wärmeerzeugung der Eigentumswohnungen erfolgt auf Basis neuester Technologie-Standards mittels Geothermie in Verbindung mit einer Sole-Wärmepumpenanlage und Luft-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Damit genießen die Bewohnerinnen und Bewohner schon heute größtmögliche Autarkie und Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen für eine Zukunft nach der Energiewende und profitieren von einem nachhaltigen und äußerst kostengünstigen Heizsystem. Das macht die Stadtvillen auch für die nachrückenden Generationen attraktiv.

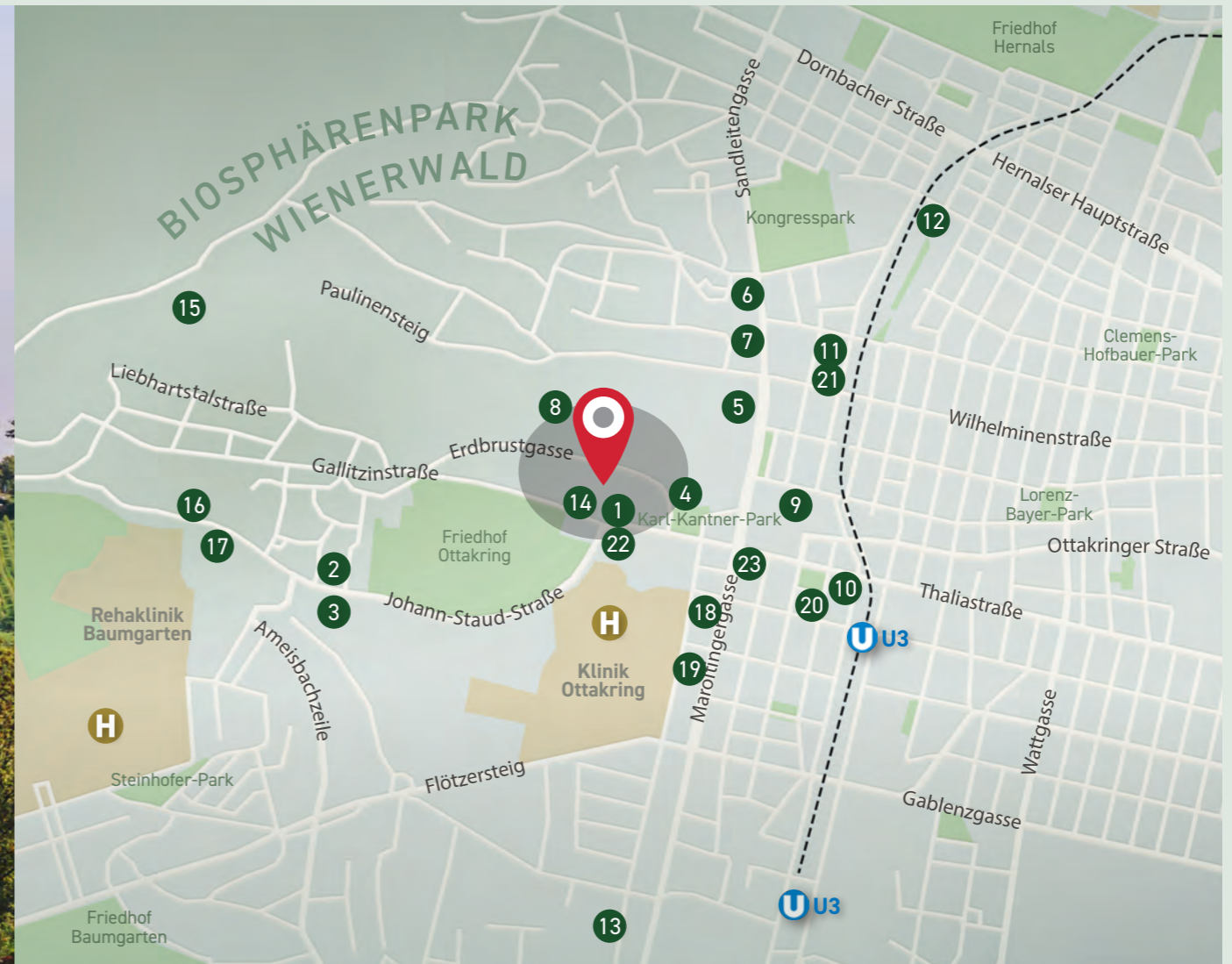


Die innovative Bauteilaktivierung sorgt für eine nachhaltige Beheizung der Aufenthaltsräume in der kalten Jahreszeit und für eine angenehme Stützkühlung und Temperierung im Sommer. Durch die ausgezeichnete Speicherwirksamkeit dieses modernen Heiz- und Kühlsystems wird Energie gespart und die Stadtvillen nur dann mit erneuerbaren Energien aus Erdwärme und Photovoltaik zum Heizen und Kühlen gespeist, wenn dies erforderlich ist. Die Temperatur-Regelung erfolgt bequem mittels eines zentralen Raumthermostats, das im Wohnzimmer positioniert ist.

DER BESONDERE STANDORTVORTEIL

Aufgrund der bevorzugten Lage an den sanft ansteigenden Hängen des beginnenden Wienerwaldes genießen die Bewohnerinnen und Bewohner ein entspanntes urbanes Stadtleben ohne Hast in Verbindung mit einem breit gefächerten Angebot an Freizeitaktivitäten. Das wunderbare Naherholungsgebiet vor der Haustüre lädt zum Wandern, Laufen und Mountainbiken oder einfach zum Entspannen ein. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, beste ärztliche Versorgung und Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus machen zahlreiche Sehenswürdigkeiten und bekannte zeitgenössische Kunst- und Kulturstätten das Viertel zusätzlich attraktiv.

- 1) Plachuttas Grünspan, 2) Kuffner Sternwarte, 3) Ottakringer Bad,
- 4) WAT Tennis Club, 5) Spar Markt, 6) Interspar, 7) Sport- und Fun-Halle Ottakring,
- 8) Gasthaus Schmid, 9) Heuriger 10er Marie, 10-13) Hofer Märkte, 14) Kindergarten,
- 15) Austria Trend Hotel Schloss Wilhelminenberg, 16) Bio-Hotel Schani Wienblick,
- 17) Weinbau Herrmann, 18) Erste Bank, 19-21) Apotheken,
- 22) Autobus-Linien 45A und 46B, 23) Straßenbahnen Linien 10 und 46



Die Stadtwanderwege von Ottakring bis zum Cobenzl führen über gut beschilderte Rundwege, gesäumt von zahlreichen natürlichen und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Die Ausgangspunkte befinden sich an Öffi-Haltestellen. Auch für das leibliche Wohl ist dank einem breiten Angebot an Einkehrmöglichkeiten unterwegs gesorgt.

Der längste Markt Europas

Der Brunnenmarkt ist mit rund 170 Marktständen und 948 Metern der längste Straßen-Detailmarkt Europas und erstreckt sich von der Brunnengasse über die Thaliastraße und Ottakringer Straße bis zum Yppenplatz. Das breite Angebot reicht von Cafés, Bars und nahöstlicher Küche bis zu regionalen Lebensmitteln, Souvenirs und Designergadgets.



BEZAUBERENDE MOMENTE RUND UM DIE STADTVILLEN



Entspannte Naherholung

Mit seinen Parks, Privatgärten sowie Wald- und Wiesenflächen ist das Wilhelminen-Cottage eine der grünsten Wohngegenden Wiens. Hier beginnt das weitläufige Wegenetz der Stadtwanderwege, die über die Hänge des Wienerwalds durch malerische Weinberge und lichte Wälder bis zum Kahlenberg und dem Cobenzl führen. Ideal zum Wandern, Spazierengehen, Joggen und Mountainbiken – mit Start direkt vor der Haustüre.



Jubiläumswarte

Die Aussichtsterrasse der Jubiläumswarte befindet sich am Galitzinberg auf einer Seehöhe von 449 Metern in der Johann-Staud-Gasse Nr. 80 auf 31 Meter über Grund. Von hier hat man einen fantastischen Rundblick nach Westen über den Wienerwald und nach Osten über Wien.



Foto: C. Standler/Bwag

Ganzjähriger Badespaß

Nach nur zwei Stationen mit der Buslinie 46B gelangt man zum nahe gelegenen, ganzjährig geöffneten Ottakringer Bad auf der Anhöhe des Starchant. Das Bad verfügt im Innen- und Außenbereich über große Sport- und Tauchbecken. Darüber hinaus gibt es eine Wasser-rutsche, einen Saunabereich, eine nette kleine Liegewiese und ein eigenes Schwimmbad-Restaurant mit großer Auswahl und gutem Preis-Leistungs-Verhältnis.



Traditionelle Geselligkeit

In fußläufiger Entfernung von den Stadtvillen befindet sich der klassische Biergarten Plachutta Grünspan, der die Tradition des „Bierbezirks Ottakring“ fortführt. Die ausgezeichnete Wirtshausküche zaubert in trauter Regelmäßigkeit hoch geschätzte Wiener Klassiker auf die Tische ihrer Gäste, die in der unverwechselbaren Atmosphäre genossen werden.

Biosphärenpark Wienerwald

Der Wienerwald wurde 2005 mit dem UNESCO Prädikat Biosphärenpark ausgezeichnet und ist damit einer von 738 Biosphärenparks in 134 Staaten und europaweit der einzige am Rande einer Millionenstadt. Er umfasst eine Fläche von rund 105.000 Hektar und erstreckt sich über 51 Niederösterreichische Gemeinden und sieben Wiener Gemeindebezirke. Rund 855.000 Menschen sind in dieser Lebensregion zu Hause. Das Wilhelminen-Cottage ist Teil dieses Biosphärenparks.



IHRE PERSÖNLICHE
VERKAUFSBERATUNG
DIREKT VOM
BAUTRÄGER:



*„Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem
neuen Projekt STADTVILLEN WILHELMINENBERG und stehen
Ihnen gerne mit weiteren Informationen beratend zur Seite.“*

MAG. MICHAEL SKOLET

+43 1 71180 - 6312
m.skolet@boe.at • sales@boe.at



DIE GRÜNE SEITE DES LEBENS

Bauwerk E31 GmbH

1010 Wien, Schottengasse 4

Eine Kooperation von

bauwerk **BOE**
Immobilien BAU-OBJEKT-ENTWICKLUNG

Haftungsausschluss: Die Angaben und bildlichen Darstellungen in dieser Broschüre verstehen sich als allgemeine Erstinformation über das Projekt und bilden keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungsphasen variieren können. Sofern auf Abbildungen Einrichtungsgegenstände wiedergegeben werden, handelt es sich dabei um unverbindliche Vorschläge und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind vielmehr jene Angaben und Beschreibungen, die den konkreten Kaufverträgen zu entnehmen sind und nur soweit, als diese nicht auch dort unter einem zulässigen Änderungsvorbehalt stehen. Sämtliche Abbildungen, Markenzeichen und Texte sind urheberrechtlich geschützte Werke und stehen im Eigentum der Herausgeberin und deren Partnern. Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten. Verkäuferin/Vermieterin der in diesem Medium dargestellten Wohnobjekte ist die Bauwerk E31 GmbH, FN 566191i, eine Gesellschaft der bauwerk Gruppe sowie der BOE Unternehmensgruppe. Stand November 2023. © 2023 Alle Rechte vorbehalten.

Herausgegeben durch: **Bauwerk E31 GmbH, Schottengasse 4, 1010 Wien**

Konzept, Text und Grafik-Design: IWB Immobilien- und Werbeberatung GmbH / Martin Kundt

Fotos: Adobe Stock, Dreamstime, Martin Kundt, Zehnder, Kermi, Kludi, Kaldewei

Visualisierungen: www.zoomvp.at • Druckproduktion: Flyeralarm