

# Hirschfeld

Naturnah wohnen

Gerasdorfer Straße 105

Nördlich der Donau und fernab der Hektik liegt am Rande eines Grünzugs, der bis zum Bisamberg reicht, das naturnahe Hirschfeld. Auf drei Bauplätzen entsteht ein elfteiliges Architektur-Ensemble mit rund 440 Wohnungen.

# Hirschfeld



## DER INHALT

DAS QUARTIER	4
LAGE & UMGEBUNG	8
DIE FAKTEN IM ÜBERBLICK	12
DAS PROJEKT	14
DIE WOHNUNGEN	18


## DAS QUARTIER

# Hirschfeld, das naturnahe und nachhaltige Wohnquartier am Wiener Stadtrand



Im Quartier herrscht angenehmes Treiben – ein Kommen und Gehen und geselliges Verweilen an lauschigen Plätzen. Hirschfeld bietet Familien, Singles und Menschen jeden Alters vielfältigen Wohnraum. Die Esplanade mit Allee und einem zentralen Quartiersplatz, das angrenzende Wald- und Wiesengebiet, das benachbarte Ella Lingens Gymnasium und die Nähe zum Marchfeldkanal sorgen für ein rundum ausgewogenes Leben.



An architectural rendering of a modern residential complex. The scene is viewed from an elevated balcony with a gold-colored metal railing. Below the balcony is a paved terrace with a wooden chair, a white cushion, and a small table with drinks. A large potted plant with pink flowers stands near the glass doors of the apartment. In the background, a lush green courtyard with trees, a lawn, and people is visible. The sky is blue with light clouds.

Die Metropole im Rücken verheißt jedem Nachhausekommen Naturerlebnis und Entspannung. Da, wo sich nicht nur Fuchs und Hase, sondern auch freiheitsliebende Großstadtmenschen gute Nacht sagen, kann man am besten die Seele baumeln lassen.

## LAGE & UMGEBUNG

# Wald & Wiesen, der Marchfeldkanal in Reichweite und der Bisamberg im Blick



Für alle, die von Waldduft und Wiesenduft träumen. Hier, an den Ausläufern der Stadt, beginnt die abwechslungsreiche und fruchtbare Naturlandschaft des Weinviertels. Bewegung, Entspannung und Geselligkeit fallen rund um das Hirschfeld leicht.



### In bester Nachbarschaft

Nicht ohne Grund hat sich die BOKU mit ihrem Gemeinschaftsgarten hier angesiedelt. Und auch das benachbarte Ella Lingers Gymnasium hat bewusst diesen Ort gewählt, um Naturwissenschaften mit Praxisbezug als Schulschwerpunkt anbieten zu können.



### Wald- und Wiesenfeld

Ein besonderes Highlight ist das angrenzende, rd. 8.100 m<sup>2</sup> große Wald- und Wiesengebiet mit Altbaumbestand. In dieser ökologischen Entwicklungszone soll die Natur möglichst unbeeinflusst gedeihen können. Direkt angrenzend entsteht ein rund 500 m<sup>2</sup> großer, quartierübergreifender Kinder- und Jugendspielplatz.



Hirschfeld ist,  
wo sich das Leben  
grenzenlos entfalten  
kann



### Bewegung ist Leben

Draußen wartet die pure Freiheit! Jogging oder Radtour am Marchfeldkanal, ein ausgedehnter Spaziergang durch die angrenzende Naturlandschaft oder Abtauchen im Naherholungsgebiet Bisamberg mit seinen wunderschönen Wanderwegen.

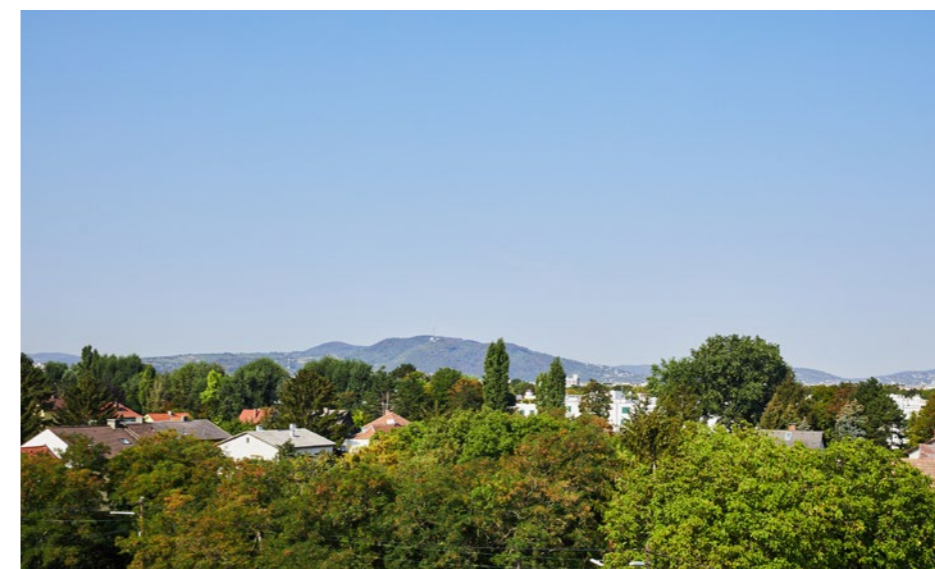


### Heurigenkultur

Das benachbarte Stammersdorf liegt am Südosthang des Bisamberg und gehört zu den bedeutendsten Wiener Weinbaugebieten. Das den Stammersdorfern erteilte Privileg, selbst erzeugten Wein ausschenken zu dürfen, wissen die Gäste seit 1784 bei heimeliger Atmosphäre zu schätzen.



Marchfeldkanal



Bisamberg

# Die Fakten im Überblick



Geothermie  
und PV-Anlage  
sowie Zertifizierung  
klimaaktiv Silber

174

Eigentums-  
wohnungen  
(2–5 Zimmer)



Großzügige  
Freibereiche

5

freistehende  
Atriumhäuser



Fertigstellung  
Winter 2024/25

## Die Pluspunkte

1

Nachhaltige Gemeinschaftsheizung und -temperierung mittels Geothermie und PV-Anlage sowie Zertifizierung klimaaktiv Silber

2

5 freistehende identitätsstiftende Atriumhäuser, eingebunden in einen Naturraum mit Eigengärten und großzügigen Baumpflanzungen unmittelbar angrenzend an ein Wald- u. Wiesengrundstück

3

Esplanade und zentraler Quartiersplatz, ein Kleinkinderspielplatz, sowie ein Kinder- und Jugendspielfeld, Gemeinschaftsraum mit Terrasse

4

Beschauliches, naturnahes Viertel mit Öffi- und Radwegenbindung

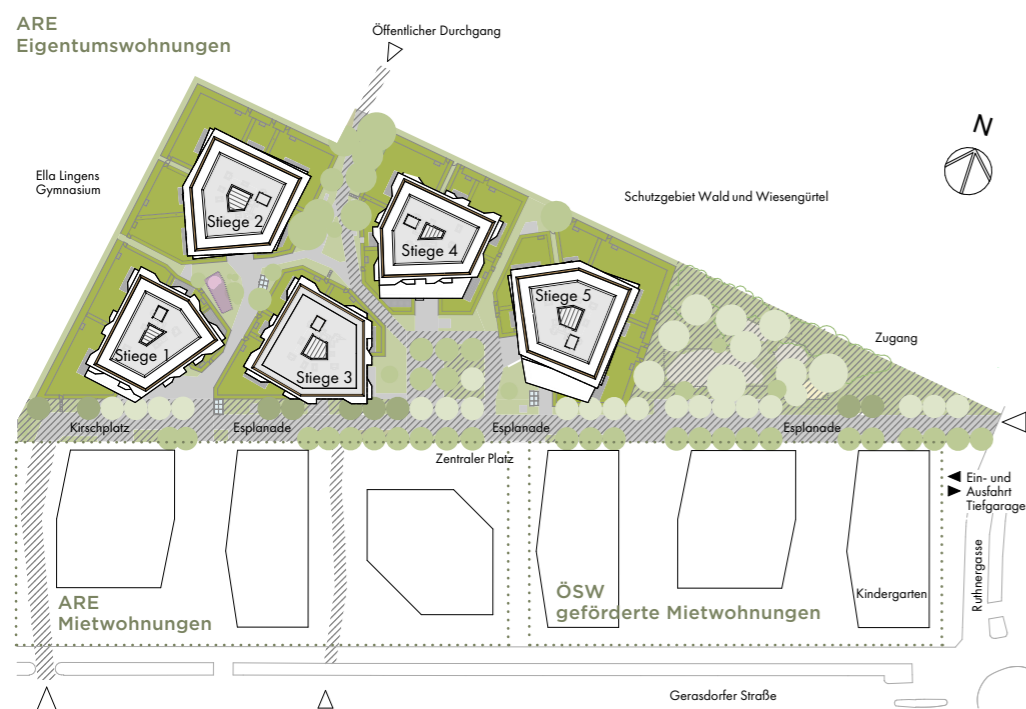
5

Ella Lingens Gymnasium als direkter Nachbar, Kindergarten und soziales Angebot vor Ort

## DAS PROJEKT

Identitätsstiftende  
freistehende Atriumhäuser  
eingebettet in einen  
Naturraum mit Eigengärten  
und großzügigen Baum-  
pflanzungen

Hirschfeld bietet vielfältigen Wohnraum und  
schöne Ausblicke. Begegnung oder Rückzug –  
beides ist möglich: Die Esplanade bildet die  
gesellschaftliche Achse des Quartiers.





## Licht, Freiraum und Nachhaltigkeit: aus Wohnen wird Leben

### Zeitgemäße Eigentumshäuser

Die fünf freistehenden Häuser vermitteln die Freiheit der Natur. Ihre pentagonische Grundform sorgt für Durchlässigkeit, optimale Belichtung und grüne Blickachsen. Jede Wohnung hat Freiraumbezug und ist um Balkon, Terrasse oder Eigengarten erweitert.

### Nachhaltige Energie

Das Wohnprojekt wird in Niedrig-Energie-Bauweise errichtet. Heizen und Temperieren erfolgt mit Geothermie mittels Wärmepumpen, Erdsonden und Brunnen sowie Photovoltaik-Anlagen. Die Gebäude verfügen über das Zertifikat klimaaktiv Silber.

**klimaaktiv**  
●●●●●  
SILBER



## Gute Architektur schafft Identität



## DIE WOHNUNGEN

# Aufleben in den eigenen vier Wänden



Optimale Grundrisse und ein stilvolles  
Wechselspiel der Materialien, individueller  
Grünblick und große Freibereiche

# Draußen und drinnen mit der Natur leben

Je Haus werden 32 bis 37 individuelle Wohnungen, 40-105 m<sup>2</sup> groß mit 2-5 Zimmern, errichtet. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freibereiche wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten und über einen Einlagerungsraum im UG. Die Raumhöhen variieren zwischen 2,62 m in den Obergeschossen und 2,82 m im EG & DG.

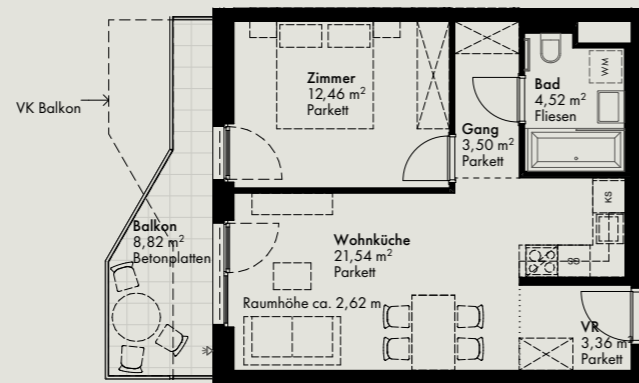
Mit dem Ziel Besonderes zu schaffen, wurde großer Wert auf hochwertige, gut aufeinander abgestimmte Materialien und korrespondierende Farben gelegt. Parkettböden und Fliesen sorgen

für behagliche Atmosphäre. Die Fenster und Geländer sind in eleganter Messingfarbe gehalten.

Mit Wohnkomfort und -qualität zurück zur Empfindsamkeit: Die Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung ist individuell temperierbar. Für effektiven Sonnen- und Sichtschutz sind alle Fenster mit Jalousien-Kästen ausgestattet und mit Raffstores bestückt. Mobil sein im Einklang mit der Natur: Die Garagenplätze sind auf Wunsch mit einer Steckdose für E-Mobilität verfügbar.



**Tür 5 / 73,4 m<sup>2</sup>**  
3-Zimmer Wohnung mit Rundum-Balkon



**Tür 18 / 45,4 m<sup>2</sup>**  
2-Zimmer Wohnung mit Balkon



Symbol-Visualisierung



**Tür 1 / 97,4 m<sup>2</sup>**  
4-Zimmer Wohnung mit Eigengarten

**Tür 1 / 105,8 m<sup>2</sup>**  
5-Zimmer Wohnung mit Eigengarten

## Über die Felder hinaus



### Hirschfeld Naturnah wohnen

Gerasdorfer Straße 105, 1210 Wien  
[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)

Vertrieb



[hirschfeld@sreal.at](mailto:hirschfeld@sreal.at)  
s REAL Immobilienvermittlung GmbH  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



- 1 Nahversorgung:  
Supermarkt, Apotheke, Post, Bank
- 2 Uni, Schulen und Kinderbetreuung
- 3 ÖPNV: Bus und Tram



Wer in der Gerasdorfer Straße 105 zu Hause ist, genießt nicht nur hohe Lebensqualität abseits der Hektik, sondern auch eine gute Verbindung stadteinwärts. Mit dem 32A ab Kollarzgasse (zwei Haltestellen liegen in fußläufiger Distanz) bis Leopoldau, von da aus sind's mit der U- oder S-Bahn nur noch 20 Minuten bis zum Stephansplatz. Die Straßenbahnlinie 31 verläuft direkt bis Schottenring und die 30er bis Floridsdorf. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A22.

Impressum: Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH, Trabrennstraße 2b, 1020 Wien

Disclaimer:  
Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und 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 Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH zur Verfügung gestellt. Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z.B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher, bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.  
Renderings: S.E.A. Shibukawa Eder Architects ZT GmbH u. BOKEHdesignstudio e.U.  
Architektur und Pläne: S.E.A. Shibukawa Eder Architects ZT GmbH  
Fotos: Andreas Jakwerth  
Stand: März 2023

## EIN PROJEKT DER ARE

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen.

Das Portfolio der ARE umfasst rund 583 Bestandsliegenschaften sowie rund 35 Projekte in Entwicklung. Als Vermieterin von rund 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von EUR 3,9 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der ARE.

Ihr Ziel ist es, Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

**ARE.AT**



[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)

