bauwerk

Immobilien

A1240

IMPRESSUM: Inhaber und Geschäftsführung: Johannes Unterluggauer, Christoph Schwaighofer. Firma: FEG20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG. UID: ATU76681789. FN: 542648m. Landesgericht Wien
Druck- und Angabenfehler vorbehalten. Visualisierung: Renderwerk. Fotos: bauwerk, Shutterstock. Text: Patrick Montagnolli. Illustration: Wikipedia. Lagebild: Google Maps

PROJEKT FERCHERGASSE / WIEN / INHALT

05 HERNALS, 17. BEZIRK
08 DAS GRUNDSTÜCK
11 DAS PROJEKT
13 DER PATE
14 WOHNEN
16 AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN
18 BAUKULTUR

PROJEKT FERCHERGASSE / WIEN

1	APOTHEKE	8	PARKANLAGE
2	BAHNHOF WIEN HERNALS S45	9	POLIZEIDIENSTSTELLE
3	HALTESTELLEN 2, 43, N43	10	SPORTCLUB PLATZ
4	HALTESTELLEN 2, 9, 43, N43, 42	11	SPORTPLATZ POSTSPORTVEREIN
5	KINDERGARTEN, KINDERGRUPPE	12	SUPERMARKT
6	KONGRESSBAD	13	TENNISAKADEMIE POSTSPORTVEREIN
7	MITTELSCHULE	14	VOLKSSCHULE

PROJEKT FERCHERGASSE / WIEN

PROJEKT FERCHERGASSE / WIEN

In Hernals, dem 17. Wiener Gemeindebezirk, vereinen sich die besten Charakter- und Wohneigenschaften, die man in der österreichischen Bundeshauptstadt genießen kann. Der 1892 aus den selbstständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildete Wiener Gemeindebezirk 1170 zählt mit seinen knapp 60.000 Einwohner:innen zu einem der beliebtesten Bezirke Wiens. Die „Hernalser:innen" schätzen den Bezirk vor allen Dingen aufgrund seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum als auch zu den Wiener Naherholungsgebieten. So erreicht man von der Ferchergasse aus über die nahe S-Bahn und über die Hernalser Hauptstraße sehr schnell das Universitäts- und Rathausviertel in der Wiener Innenstadt sowie das Alte und das Neue Allgemeine Krankenhaus Wien (AKH). Gleichermaßen zügig gelangt man in entgegengesetzter Richtung an den Wiener Stadtrand, wo der Schwarzenbergpark, der Schafberg, der Kongresspark sowie das Kongressbad sehr hohes Erholungspotenzial bieten. Mit dem Ausbau der U-Bahnlinie U5 wird Hernals überdies noch besser erschlossen und bietet mit einer Direktverbindung zum Karlsplatz eine weitere attraktive Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Doch was macht die Attraktivität des 17. konkret aus? Hernals liegt im Nordwesten des Wiener Stadtgebiets zwischen dem kanalisierten Alserbach (Als) und dem Wienerwald direkt im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken. Die größte Erhebung des 11,35 km² großen Bezirksgebiets ist der 464 Meter hohe Heuberg, ein bekannter Wetterwinkel. Die erwähnte Beliebtheit als Wohnort spiegelt sich in einer starken demografischen Durchmischung wider, die Hernals ein außergewöhnliches Lebensgefühl verleiht. Diese spezielle Mischung aus alteingesessenen, zugereisten, urban geprägten, lokal verwurzelten, jungen und alten Einwohner:innen zeigt sich im boomenden Hernals in einer einzigartigen Wohn- und Lebensqualität.

Zum Flair des Bezirks trägt auch die gewachsene Architektur des Viertels sehr viel bei, die an vielen Stellen und Ecken im 17. Wiener Gemeindebezirk den typischen Altwiener Charme verströmt. So findet man in Hernals neben hoch- und spätgründerzeitlich geprägter „Grätzl" auch kommunale Wohnanlagen sowie viele idyllische Landhäuser, englischen Ursprungs (Cottageviertel) und uralte denkmalgeschützte Ortskerne. Zu den Sehenswürdigkeiten des Bezirks zählen vor allem einige sehr wichtige Kirchengebäude, wie die Kalvarienbergkirche und die Redemptoristenkirche. Das Jörgerbad, der Sportclubplatz am Frauenfeld in Dornbach sowie der Alszauberbrunnen mit Statuen eines Schrammel-Quartetts bilden ebenfalls architektonische Meilensteine vor Ort.

In Hernals befinden sich aber auch einige der ältesten Landschaftsgärten Österreichs, wie der rund 80 Hektar umfassende Schwarzenbergpark in Neuwaldegg. Parkanlagen wie der Lidlpark mit zahlreichen japanischen Zierkirschenbäumen und Sportanlagen, der Alexander-Lernet-Holenia-Park, der Josef-Kaderka-Park sowie der Pezzlpark versprechen zudem schöne Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Auch die Kulturlandschaft Hernals kann sich sehen lassen. Das traditionsreiche Wiener Metropol begeistert mit vielen Musicals und Konzerten und die „Kulisse" ist ein etabliertes Kabaretttheater. Wer noch mehr über den interessanten Bezirk erfahren möchte, sollte das Bezirksmuseum Hernals besuchen. Dort erfährt man als interessierte:r Besucher:in vom Weinbau bis zur Osmanen-Belagerung alles Wissenswerte über die Geschichte Hernals.

PROJEKT FERCHERGASSE / DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück, mit insgesamt 1.680 m² Gesamtnutzfläche, befindet sich im Herzen Hernals zwischen dem Verkehrsknotenpunkt Hernalser Hauptstraße und dem Friedhof Wien Hernals. Durch die Nähe zur S-Bahn nutzt man vom Grundstück aus auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr schnelle Anbindung in alle Richtungen. Mit dem Ausbau der U-Bahnlinie U5 kommt künftig eine weitere attraktive Verkehrslinie dazu, die gleichzeitig den Wert der Immobilie im boomenden Bezirk Hernals weiter steigen lässt.

Auch die Infrastruktur vor Ort ist sehr gut ausgebaut und bietet neben Lebensmitteln (Hofer, Nah & Frisch) und Baustoffen (OBI-Baumarkt) sehr viel Auswahl für alle wichtigen Belange des Alltags, wie Apotheke, Tierarzt, Trafik, Tankstelle etc. Zu den Besonderheiten zählt neben dem Friedhof Wien Hernals, eine angrenzende Straßenbahnremise sowie die schnell erreichbaren, ausgezeichneten Freizeitsportmöglichkeiten des Lidlparks.

bauwerk verwirklicht auf einer Grundstücksfläche von rund 329 m² ein siebengeschossiges Wohngebäude in Dreiecksform, das sich aus insgesamt 32 unterschiedlichen Wohneinheiten zusammensetzt. Neben der für bauwerk gewohnten handwerklichen Qualität zeichnen sich die kompakten, als 2-Zimmer- und als 3-Zimmer-Wohnungen ausgeführten Wohneinheiten durch ein hohes Maß an Wohnkomfort aus, die vor allem Singles, Paaren sowie Familien aber auch Anleger:innen als Investition dienen. Durch die sehr familienfreundliche Umgebung mit schnellem Zugang zu den grünen „Stadtoasen" Hernals ergeben sich für alle Menschen, die das Beste aus Stadt und Land genießen möchten, schöne Möglichkeiten für ein neues Zuhause.

PROJEKT FERCHERGASSE / DAS PROJEKT

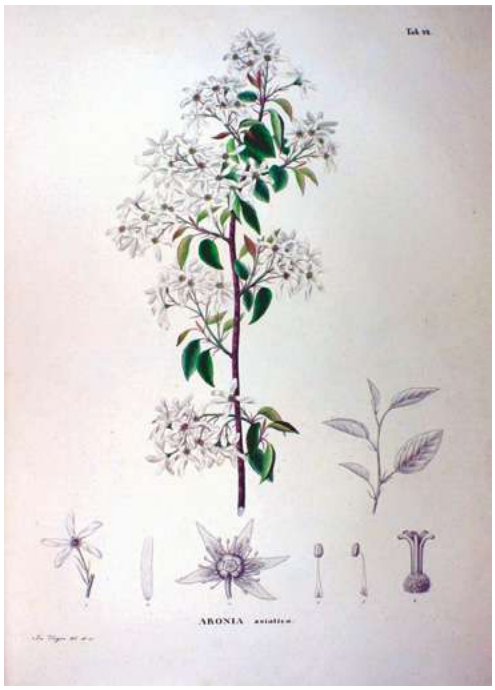
Das Projekt Ferchergasse fügt sich harmonisch in die Bestandsbebauung der Umgebung ein und erinnert in architektonischer Hinsicht an die Zinshäuser aus der Wiener Gründerzeit. Gleichzeitig vereint das Projekt die Ansprüche einer modernen und nachhaltigen Lebensweise unter bzw. auf seinem Dach und trägt mittels Photovoltaikanlage, Vollwärmeschutz und grünen Dachgärten aktiv zum Klimaschutz bei.

Das Projekt Ferchergasse besteht aus sieben obergeschossigen Wohnebenen, in denen neben 3-Zimmer-Wohnungen auch 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 30 und 99 m² zur Auswahl stehen. Ein Großteil der 32 Wohneinheiten hat eine Loggia bzw. Terrasse, die Richtung Südwest bzw. Nordwest ausgerichtet sind. Die beiden obersten Etagen des Gebäudes sind Dachgeschosse. Die beiden Wohnungen im obersten Geschoß haben zusätzlich je einen Dachgarten. Durch die Ausführung mittels Vollwärmeschutzfassade und einer 3-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern (mit Ausnahme der Dachflächenfenster) wird die Energie sehr effektiv im Baukörper gehalten. Die Heizung erfolgt über Fernwärme. Das Projekt Ferchergasse verfügt zudem über einen Aufzug, der einen barrierefreien Zugang vom UG bis ins 2.DG ermöglicht. Apropos Untergeschoss: Hier steht für alle 32 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im EG sehr viel Platz. Ebenfalls im Erdgeschoss angesiedelt ist ein eigener Spielplatz für alle Kinder des Hauses. Dazu befinden sich direkt vor dem Haus drei exklusive, ebenerdige Autoabstellplätze für Bewohner:innen des Objekts.

PROJEKT FERCHERGASSE / DER PATE

Die gewöhnliche FELSENBIRNE (Amelanchier ovalis) zählt überraschenderweise zu den „apfelfrüchtigen" Kernobstgewächsen (Pyrinae) und gehört der Familie der Rosengewächse (Rosaceae) an. Sie ist aufgrund ihrer sehr anspruchslosen Art zweifellos eine der wichtigsten Gartenpflanzen und wächst in unseren Breitengraden am besten auf eher trockenen, kalkartigen Böden. Die wechselständig an den Zweigen angeordneten Laubblätter der sommergrünen Sträucher und kleinen Bäume sind elliptisch und drei bis sieben Zentimeter lang. Bei einigen Arten zeigen die Blätter im Austrieb eine kupferrote Färbung und spätestens im Herbst leuchten alle Blätter orangerot, bevor sie abgeworfen werden. Die Triebe der Felsenbirne sind sehr dünn und haben eine graue Rinde. In der Blütezeit im April stehen die vielen Blüten der Felsenbirne in traubenartigen Blütenständen zusammen. Ende Juni reifen dann die Früchte der Felsenbirne, die in Aussehen und Geschmack ein wenig an Heidelbeeren erinnern. In den ersten Jahren wächst die Felsenbirne locker in die Höhe, wird im zunehmenden Alter immer breiter und bildet dann eine ausladende Krone mit überhängenden Zweigen aus.

bauwerk widmet das Projekt Ferchergasse der Felsenbirne und pflanzt mit Fertigstellung des Projekts einige Bäume vor Ort symbolisch ein: Ein kleines Zeichen, ein Anstoß als Respekt unserer Natur gegenüber. Wir möchten die künftigen Eigentümer auf diese Weise dazu animieren, die Grünflächen vor Ort als ein Stück Natur und einen wichtigen Lebensraum zu betrachten und zu gestalten.



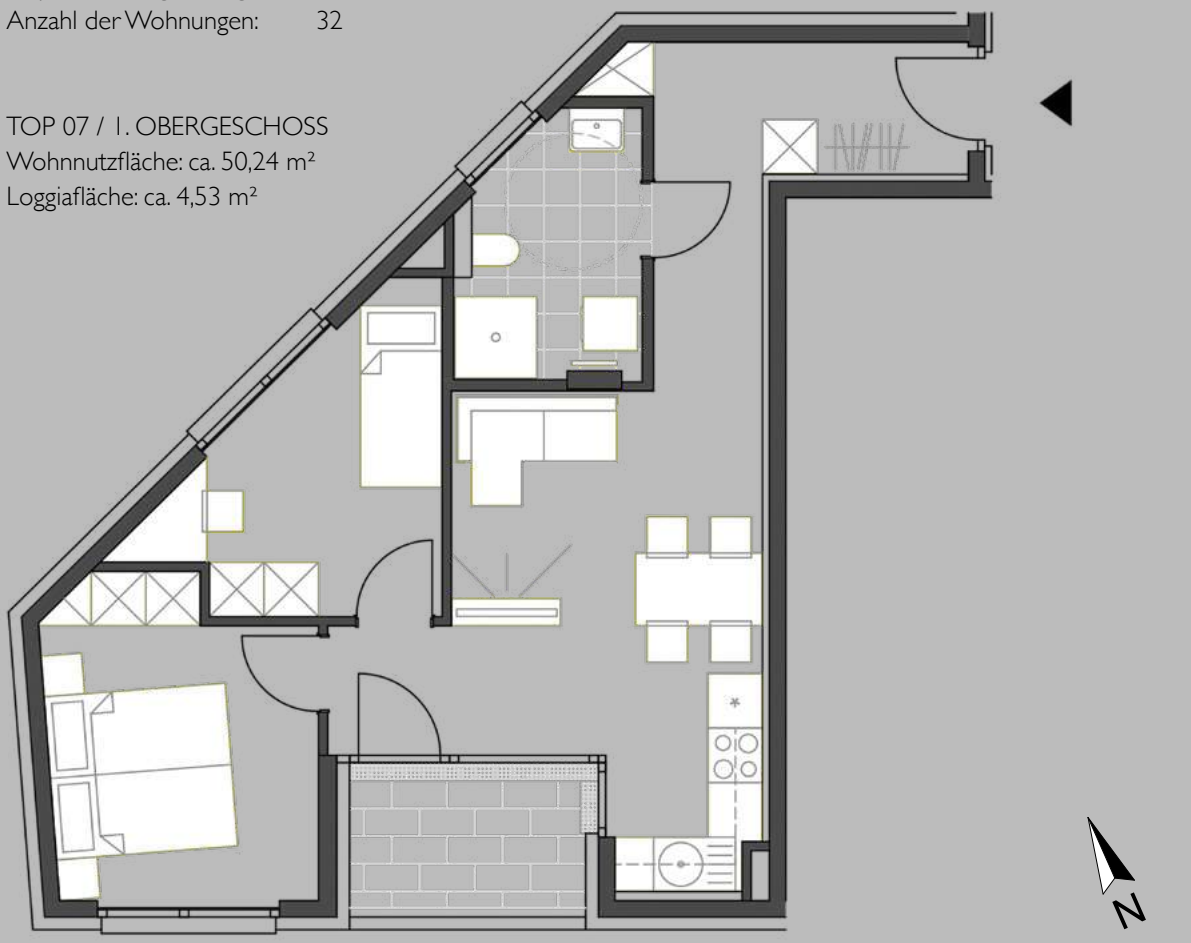
PROJEKT FERCHERGASSE / WOHNEN

Wohnen wie früher mit dem Komfort von heute.
Wohnkomfort und Lebensqualität beruhen auf durchdachter Planung, stimmiger Raumeinteilung, passender Materialauswahl und harmonischer Ausstattung.
Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum vom Eigenheim und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen.

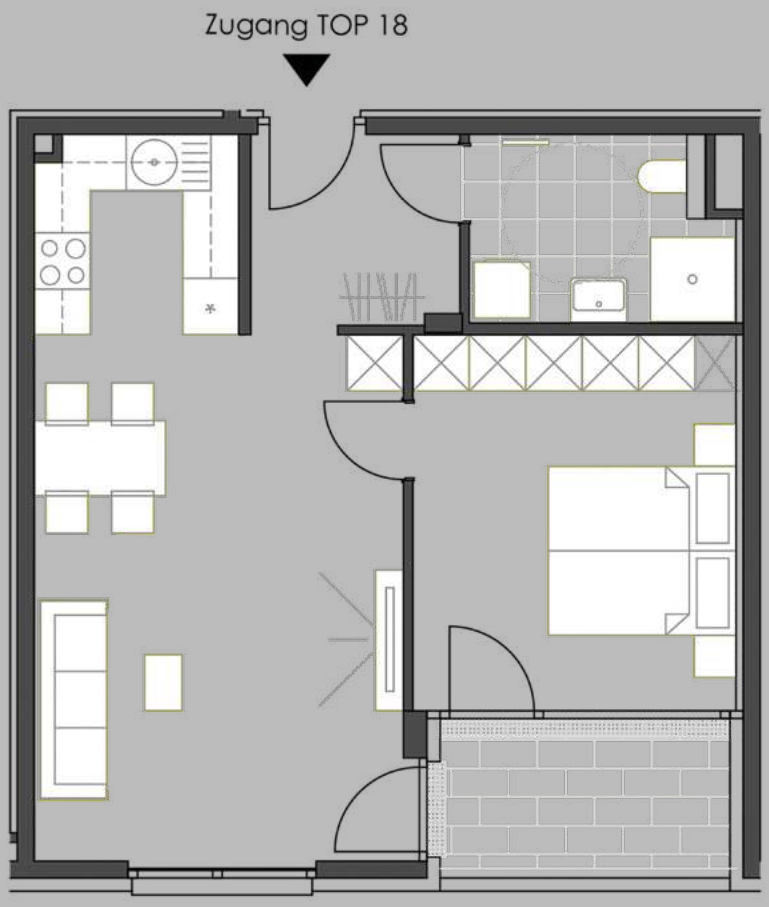
Kenndaten

Adresse:	Wien 17, Ferchergasse 20
Geplanter Baubeginn:	Ende 2022
Geplante Fertigstellung:	Mitte 2024
Anzahl der Wohnungen:	32

TOP 07 / 1. OBERGESCHOSS
Wohnnutzfläche: ca. 50,24 m²
Loggiafläche: ca. 4,53 m²



TOP 18 / 3. OBERGESCHOSS
Wohnnutzfläche: ca. 50,94 m²
Loggiafläche: ca. 5,24 m²



PROJEKT FERCHERGASSE / AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

Direkt angrenzend an den Häuserbestand der Umgebung verströmt das Projekt Ferchergasse dennoch seinen ganz eigenen Charme. Das architektonisch an die Wiener Gründerzeit angelehnte Gebäude wird Mitte 2024 fertiggestellt und vereint hohe Wohnansprüche und technische Standards mustergültig unter einem Dach. Die Besonderheiten der Immobilie im Detail:

- Großzügige Loggien bzw. Terrassen
- Böden in Eichenparkett und Feinsteinzeug
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen von namhaften Herstellern
- Durch das Augenmerk auf eine schallentkoppelte Montage wird ein hoher Standard in Bezug auf Lärmschutz gewährleistet
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (ausgenommen Dachflächenfenster)
- Personenlift zwischen UG und DG2 gewärleistet einen barrierefreien Zugang zu den Wohneinheiten
- Elektrisch angesteuerter Sonnenschutz (sofern bauphysikalisch notwendig)
- Heizen über Fernwärme
- durchdachte Grundrissgestaltung

bauwerk / BAUKULTUR

Wir von **bauwerk** tragen die Liebe zum Bauwerk bereits in unserem Namen, sind aber gleichzeitig viel mehr als „nur" ein Bauträger und Immobilienentwickler. Mit viel Engagement und Leidenschaft legen wir unser Augenmerk gezielt auf Architektur, Bauqualität und Individualität und versuchen stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauherrn, Planer:innen und zukünftigen Eigentümer:innen zu schaffen. Dazu schenken wir allen involvierten Personen in jeder Entwicklungs- und Bauphase besondere Beachtung und Wertschätzung. Die Kreativleistung unserer Projekte und die Zufriedenheit unserer Käufer:innen ist das Ergebnis eines eingespielten und harmonischen Ablaufs zwischen Eigentümer:innen, Planer:innen und Entwickler:innen. Die nach dem sorgfältigen Planungs- und Bauprozess erzielten Ergebnisse sprechen seit 1997 eine klare und sehr qualitätsorientierte Sprache. Bei **bauwerk** entstehen ästhetische Unikate, die qualitätsvolles Wohnen auf lange Sicht garantieren. Mehrere Architekturauszeichnungen unserer Planer:innen und viel publizistisches Lob bestätigen uns im bisher gegangenen Weg. Käufer:innen in 2. Generation bestätigen uns zudem unsere unternehmerische Strategie und die hohe Qualität der **bauwerk**-Lösungen.
Aus der Taufe gehoben wurde das Unternehmen von Johannes Unterluggauer. Mit Leidenschaft für Architektur und Baukultur und großem Interesse am wirtschaftlichen Potenzial von Immobilien gründete er 1997 die Firma **bauwerk** als dynamisches und von moderner Architektur geprägtes Immobilien-Entwicklungsunternehmen. Mit Michael Scheidle verstärkt ein weiterer Geschäftsführer und Gesellschafter seit 2009 das Tiroler Unternehmen.

Mit der Gründung der **bauwerk** & Partner GmbH 2020 in Wien wurde die bewährte **bauwerk**-Qualität nun auch nach Wien übertragen, wo sich neben Johannes Unterluggauer als Gesellschafter und Geschäftsführer auch Christoph Schwaighofer als Gesellschafter für das Unternehmen verantwortlich zeichnet.

Wohnprojekt Schönau / Zirl

Wohnprojekt am Schlossbach / Zirl

Wohnprojekt Franz Josef / Wien

Wohnprojekt Ferdinand / Kematen i. Tirol

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A-1010 Wien | T. +43.512.284338 | wien@bauwerk.tirol | www.bauwerk.tirol