



THEOs – Willkommen im Park

Auf einem ehemaligen Kasernenareal in Wien-Breitensee entstand ein neues Wohnquartier mit insgesamt rund 900 Wohnungen. Gut die Hälfte davon hat die ÖSW-Gruppe realisiert. Besonderheit und Highlight des Quartiers ist das Parkgelände mit altem Baumbestand, der zu großen Teilen erhalten werden konnte.

Auf dem 40 ha umfassenden parkartigen Gelände im 14. Bezirk, das vormals zur Theodor-Körner-Kaserne gehörte, entstand in Kooperation mehrerer Bauträger ein Wohnquartier, das innerstädtische Nachverdichtung, Gemeinwohlintressen, leistbares Wohnen und Naturraum vereint. Die letzten Fertigstellungsarbeiten fanden Anfang August 2022 statt. Damit konnte die Besiedlungsphase von THEOs erfolgreich gestartet werden.

Wohnen im Park

Die Besonderheit dieses Areals ist der alte Baumbestand aus der Gründerzeit, der in großem Umfang bewahrt werden konnte. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Wiener Architekturbüros driendl*architects sind die Wohnhäuser an den Rändern des Areals situiert, um nahezu 15.000 m² der vorhandenen Grünfläche erhalten zu können. Diese dient den Bewohnern als Erweiterung ihrer privaten Freiflächen. Indem der Park auch allgemein zugänglich gemacht wurde, wertet er zudem das gesamte Grätzl bedeutend auf. Das Quartier umfasst insgesamt rund 900 neue Wohnungen; gut 470

davon errichtete die ÖSW-Gruppe auf drei von insgesamt sieben Bauplätzen unter dem gemeinsamen Titel „THEOs – Willkommen im Park“. So entstanden auf den Bauplätzen 5, 6 und 7 drei Gebäude mit einem differenzierten Wohnungsmix aus freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie geförderten Mietwohnungen und der passenden Infrastruktur für Familien.

Am Bauplatz 5 realisierten ÖSW AG und immo 360 grad gmbh mit driendl*architects 228 hochwertige freifinanzierte Eigentumswohnungen. Im Erdgeschoß ist ein Kindergarten mit direktem Gartenzugang untergebracht.

Mit den beiden direkt östlich benachbarten Gebäuden auf Bauplatz 6 und 7 wurden nach den Plänen von BWM Architekten über 240 Einheiten umgesetzt. Auf Ersterem realisierten ÖSW und immo 360 grad gemeinsam 176 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Im Erdgeschoß des Objektes liegt eine Bürofläche, die optimal als Kanzlei, Ordination oder Büro dienen kann.

Auf Bauplatz 7 errichtete die ÖSW AG 13 freifinanzierte und 54 geförderte Mietwohnungen, davon 18 als supergeförderte SMART-Wohnungen. Eine Dachterrasse mit einer Teeküche und Hochbeeten sowie eine Café-Konditorei im Erdgeschoß bieten hier einen besonderen Ort der Kommunikation für die Hausgemeinschaft.

Mit seinem ausgewogenen Wohnungsmix bietet THEOs vielfältige Grundrisse, die für Singles, Paare und Familien konzipiert sind. Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung und individuelle Freiräume in Form von Balkonen oder Terrassen. Die Baukörper sind am Rand des Grundstücks versetzt zueinander platziert und so gegliedert, dass sie sich ganz selbstverständlich in die umgebende Bebauung einfügen. Durch exklusiv begrünte Flachdächer und Dachterrassen verschmelzen die Wohngebäude regelrecht mit der grünen Umgebung. Die offene Sockelzone und die differenzierte Fassadengestaltung tragen zu einem abwechslungsreichen Gesamteindruck bei.

Das Parkgelände ist das verbindende Element des neuen Quartiers. Mit Plätzen und Lichtungen wurden mehrere Kinderspielflächen und abwechslungsreich gestaltete, möblierte Aufenthaltszonen für Bewegung, Begegnung und Entschleunigung gestaltet.



Nachhaltig in die Zukunft

Die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes und großer unversiegelter Flächen ist nicht nur hinsichtlich der gestalterischen Attraktivität des Projektes bedeutsam, sondern bietet den Bewohnern durch natürlichen Temperatursausgleich außerdem ein angenehmes Mikroklima, das sich auch auf die Umgebung positiv auswirkt.

Die ÖSW-Gruppe setzt in vielfältiger Hinsicht auf Nachhaltigkeit. Dies zeigt sich etwa auch in der Verwendung von nachhaltigen, ressourcensparenden Baumaterialien sowie in der ausgewogenen Wohnungsstruktur. Optimal ergänzt wird das Projekt von einem bauplatzübergreifenden E-Mobility Point, der am Standort Spallartgasse 25–27 eröffnet. Hier stehen den Bewohnern des Quartiers drei E-Autos, fünf E-Bikes, zwei Lastenräder und zwei E-Mopeds zur Verfügung.

Perfekte Lage

THEOs bietet eine optimale öffentliche Anbindung an das Stadtzentrum und ebenso an den Rand von Wien. Auch infrastrukturell ist der Standort perfekt erschlossen. In unmittelbarer Nähe liegen unterschiedliche Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Mit bester Wohnqualität für unterschiedlichste Bedürfnisse entstand hier ein neues Quartier im Grünen – und gleichzeitig ganz zentral.

Im Wohnquartier THEOs wohnt man nah an der Natur und doch top-modern.

INFOS

immo 360 grad gmbh
Feldgasse 6–8, 1080 Wien
immo-360.at

Vertrieb:
01/401 57 DW 130
wohnen@immo-360.at

