

HFST 193

QUASI AM LAND
UND DOCH URBAN LEBEN



PRÄSENTATION

HFST 193 - Wohnen in 1220 Wien, Hausfeldstraße 193

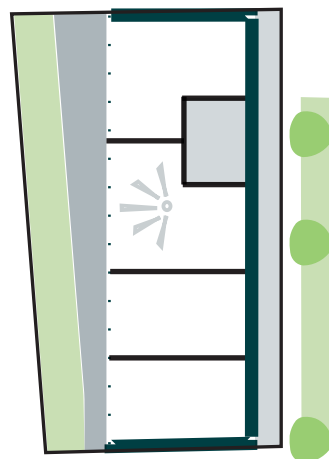
Zwischen zwei Stadtentwicklungsgebieten entsteht hier eine Wohnanlage, die auf vier Ebenen insgesamt 14 Wohneinheiten zwischen 60 und 100 m² beherbergt. Jede Wohnung verfügt über eine reizende Freifläche in Form von Terrasse, Loggia, Balkon oder eigenem Gärtchen – und dem Badeteich Hirschstetten in fußläufiger Entfernung. Die Wohneinheiten der modernen Anlage – mit zahlreichen @HOME-Features und 9 Stellplätzen – können ideal als Anlegerwohnung oder als Starterwohnung genutzt werden.

SIGS IMMOBILIEN GMBH
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

SIGS BAUT HFST 193



Wohnanlage
Hausfeldstraße 193



LANDLEBEN AM ÖSTLICHEN WIENER STADTRAND

Die Donaustadt ist nicht nur der größte Bezirk Wiens, sondern auch der grünste. In der Hausfeldstraße 193 ist ein Wohnhausprojekt geplant, das die Vorzüge des Wohnens am Stadtrand mit den Ansprüchen an urbanes Leben einer Großstadt durch die unmittelbare Nähe zum Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse gekonnt vereint.

Im Stadtviertel Berresgasse, das im Inneren weitgehend autofrei sein wird, entstehen circa 3.000 Wohnungen, Büros, Geschäfte und Freizeiteinrichtungen; der Bildungscampus Berresgasse hat bereits den Betrieb aufgenommen. Die Klinik Donaustadt liegt nur rd. 4 km von der Wohnanlage entfernt.

Badeteich und Blumengärten Hirschstetten befinden sich in fußläufiger Entfernung, wobei der Fußweg zum Badeteich direkt durch das neue Stadtquartier führen wird. Unweit der Wohnanlage beginnen die weitläufigen Felder der Wiener Gärtner. Für ausgedehntere Streifzüge in die Natur oder ambitionierte Sportvorhaben bietet sich besonders der Nationalpark Donauauen an, der in rd. 15 Min. mit dem Rad erreicht wird.

MOBIL NACH LUST UND LAUNE – ODER WETTERLAGE

An den öffentlichen Verkehr ist die Wohnhausanlage über die Station Hausfeldstraße angebunden, die von der U-Bahn U2, der Straßenbahnlinie 26 und mehreren Buslinien angefahren wird – mit dem Rad oder Bus 97A in rd. 3 Minuten erreichbar. Die Station Aspern Nord mit U-Bahn U2 und diversen Buslinien liegt östlicher zum Stadtrand hin – mit Rad bzw. Buslinie 95A in rd. 4 Minuten zu erreichen.

Das hochrangige Straßennetz mit A23 und S1 ist über die Auffahrten Hirschstetten bzw. Gewerbepark Stadlau zugänglich.

RUHE SICHER GESTELLT

Obwohl an der Hausfeldstraße gelegen, wird durch den dort befindlichen Laubengang und die strikte Westorientierung der Wohneinheiten eine ruhige Wohnsituation geschaffen. Kinderspielplatz und alle Freiflächen gehen in westliche Richtung, was deren Nutzung in weitgehender Ruhe erlaubt.

SIGS BAUT HFST 193

BESTE INFRASTRUKTUR DURCH NEUE STADTQUARTIERE

IM WESTEN - DIE BERRESGASSE

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnhausanlage HFST 193 entsteht nördlich der Berresgasse ein neues Stadtviertel mit circa 3.000 Wohnungen, Büros, Geschäften, Freizeiteinrichtungen, Schule und Kindergarten, wobei der Bildungscampus Berresgasse bereits seit 2019 in Betrieb ist.

Das neue Stadtquartier wird im Inneren weitgehend autofrei sein und an den Rändern Sammelgaragen bieten. Die großzügig angelegten und leicht zugänglichen Grün- und Freiräume können von der Allgemeinheit genutzt werden – d.h. auch von den Bewohner*innen der Wohnhausanlage HFST 193.

Zwischen Badeteich Hirschstetten und Seestadt Aspern entsteht ein Grünkorridor, die sogenannte "Hirschstettner Hauptallee". Es ist dies eine zentrale, grüne Fuß- und Radverkehrsanlage, bei der bereits für eine spätere Straßenbahnverbindung vorgesorgt wird.

Der Badeteich Hirschstetten ist ein ganzjährig frei zugänglicher Naturbadeplatz mit eigener Hundezone. Auf dem Areal befinden sich ein Spielplatz u.a. mit Fitnessgeräten sowie Spielplätze für Beachvolleyball, Boccia und Tischtennis.

Über die Ansiedlung von Büros, Geschäften und Freizeiteinrichtungen im neuen Stadtviertel Berresgasse werden nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch eine optimale Infrastruktur mit Nahversorgung und Gastronomie für das Viertel selbst und daran angrenzende Gebiete.

- 01 Stadtviertel Berresgasse mit Wohnungen, Büros, Geschäften © goya, Franz&Sue
- 02 der Bildungscampus Berresgasse © Christian Fürthner
- 03 der Badeteich Hirschstetten © Wr. Stadtgärten/Matern



SIGS BAUT HFST 193

BESTE INFRASTRUKTUR DURCH NEUE STADTQUARTIERE

IM OSTEN - DIE PODHAGSKYGASSE

Ein weiteres Stadtentwicklungsgebiet östlich der Hausfeldstraße erhöht die Attraktivität des Projektes HFST 193 zusätzlich. Entlang der Podhagsygasse entstehen bis 2024 in drei Baukörpern 560 geförderte Miet- und Eigentumswohnungen sowie günstige SMART-Wohnungen. Leistbarer Wohnraum entsteht hier für Singles, Familien, Alleinerziehende und Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

Auch hier sorgen Geschäfte, eine Arztpraxis, ein Kindergarten, eine Kantine und viele Gemeinschaftseinrichtungen für kurz Wege. Die Anlage zeichnet sich zudem durch Sharing-Angebote im Bereich der Mobilität aus – zB über einen Mobility-Point und eine E-Ladestation.

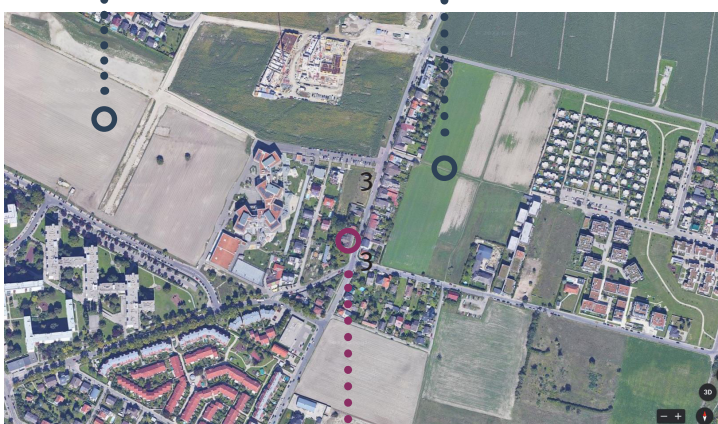
Auf einer 5.400 m² großen Parkanlage werden ein Kinder- und Jugendspielplatz, ein Fitness-Parcours, eine Boulderanlage, ein Beachvolleyballfeld und noch viel mehr geboten.

Mit den beiden neuen Stadtvierteln wird den Bewohner*innen der HFST 193 nicht nur ein großzügiger Grünkorridor quer über die Hausfeldstraße geboten, sondern über die Vielzahl an Einrichtungen ein attraktiver Mix aus Arbeits- und Bildungsangeboten, Nahversorgung sowie Freizeit- und Erholungsangeboten. Neben der Ausgestaltung der Wohnhausanlage HFST 193 selbst gewährleistet dieses Umfeld eine außerordentlich hohe Lebensqualität.



Berresgasse

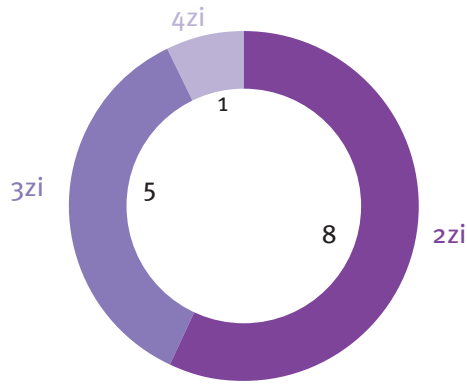
Podhagskygasse



Hausfeldstraße 193

- 01 Stadtviertel Podhagskygasse mit Wohnungen, Büros, Park © Janusch_WEBz
- 02 die Hirschstettner Hauptalle © Marina Mohr
- 03 Luftbild HFST 193 & neue Stadtviertel

SIGS BAUT HFST 193



TYOLOGIE

2-4 Zimmer Wohnungen

Ø 2,5 Zi / 78,94 m²
14 Wohnungen
 9 Stellplätze

DIE WOHNANLAGE = DAS WOHNREGAL

Durch die Widmung ist eine langgezogene, geschlossene Bebauung des Grundstücks direkt an der Hausfeldstraße vorgegeben. Über einen breiten Vorbereich im Osten, der einen Laubengang vorsieht, werden jedoch Einflüsse des Straßenverkehrs für die Bewohner*innen minimiert und kann zudem eine Querlüftung erfolgen. Der breite Vorbereich mit Laube und Gehsteig bietet Zugang auf die "Hirschstettner Hauptallee".

Zusätzlich verfolgt die Planung eine konsequente Westorientierung sowohl bei den Wohnräumen als auch den Freiflächen. Jede Wohneinheit verfügt über eine kleine Freifläche in Form von Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon. Am Grundstück ist – ebenfalls nach Westen gelegen – ein kleiner Kinderspielplatz integriert.

Aufgrund des abschirmenden Laubenganges bietet es sich an, kleinere bis mittlere Wohneinheiten zu errichten. Auf vier Ebenen sind insgesamt 14 Wohneinheiten in mittlerer Größe geplant, mit Wohnnutzflächen zwischen 60 und 100 m² - ideal als Starterwohnung oder als Anlageobjekt. Die Wohneinheiten umfassen 2 bis 4 Zimmer mit einer Wohnküche, mindestens einem Schlafzimmer sowie Bad und eigenem WC.

Die gesamte Planung berücksichtigt nachhaltige Kriterien – dadurch ist eine ÖGNI-Zertifizierung in den Kategorien Silber bis Gold möglich.



ERDGESCHOSS

M verkleinert

0 1 2 3 4 5

SIGS BAUT HFST 193

SIGS Immobilien ist Mitbegründer von **nesting**

nesting dient als Plattform zur Entwicklung von Konzepten für den neuen modernen Wohnbau im städtischen Bereich, die den Aspekten von ESG* Kriterien entsprechen. Gemeinsam mit Stakeholdern, Kooperationspartnern, Immobilienentwicklern und diversen Fachplanern werden einzelne "Tools" ausgearbeitet.

Diese entwickelten "Tools" werden im **@home** Konzept vereint und bieten Investoren, Bauträgern, Immobilienentwicklern und Planern praktikable und kostengünstige Lösungen an, um hinsichtlich ESG* Kriterien nachhaltige Immobilienprojekte umzusetzen.

*ESG: Environment / Social / Governance



"Wohnen" bedeutet heute mehr als ein schönes, gemütliches Zuhause zu haben. Durch flexiblere Arbeitsbedingungen, andere Wohnformen und einen höheren Anspruch an Nachhaltigkeit entstehen neue Anforderungen an Wohnbauprojekte.

@home

mehr als nur Wohnen

NACHHALTIG@HOME **VERANTWORTUNGSVOLL**

Die gesamte Wohnhausanlage entspricht Niedrigenergiehaus-Standards. Die Energiegewinnung für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwärme. Kombiniert mit der Photovoltaik am Dach und unterstützt durch ein digitales Energiemanagement wird das Haus so weit wie möglich mittels nachhaltiger Energie versorgt.

E-MOBIL@HOME **INTELLIGENTE E-LADESTATION**

Jeder der neun in der Tiefgarage verfügbaren Stellplätze kann auf Wunsch mit einer Ladestation für E-Mobilität ausgestattet werden. Die grundsätzliche Leerverrohrung dafür wird bauseitig vorgesehen.

SIGS BAUT HFST 193

@home

mehr als nur Wohnen



DELIVERY@HOME

IHR PAKET WARTET AUF SIE

Die Kaufgewohnheiten haben sich stark verändert, der online-Einkauf ist zur alltäglichen Routine geworden. Um diesem Umstand Rechnung tragen zu können, wird ein „Smart-Locker-System“ errichtet. Diese mittels App angesteuerte Abholbox dient den Bewohner*innen genauso wie dem unmittelbaren Umfeld als Abholstation für bestellte Waren. In Kombination mit dem "Digitalen Marktplatz" können dort auch Waren, die bei regionalen Anbietern online gekauft wurden, abgeholt werden.



GARDENING@HOME

GARTELN AUF ANGRENZENDEN FLÄCHEN

Das Konzept sieht vor, das im Westen angrenzende Grundstück anzumieten und darauf Hochbeete für die Bewohner*innen der Wohnanlage bereitzustellen, die diese dann selbst betreuen können. Je nach Lust und Vorliebe kann eigenes Gemüse und Naschobst kultiviert werden; Insekten freuen sich über Blühpflanzen und Blumenwiesen.



Für viele Menschen, insbesondere ans Stadtleben adaptierte, ist Garteln ein ideales Mittel, um Ruhe und Entspannung zu finden. Es erlaubt Naturerlebnisse hautnah – und das ganz ohne weite Anreisen oder aufwändiges Sportgerät. Ein zusätzlicher Vorteil ist das Sparpotential bei den Lebensmittelausgaben durch die teilweise Selbstversorgung mit frischem Obst, Gemüse und Kräutern.

SIGS BAUT HFST 193



1.105 m²
GEWICHTETE WOHNUTZFLÄCHE

Gesamtinvestitionskosten :
6.016.000 €

Grundkosten (GK)

inkl. Ankaufsnebenkosten

1.925.000 €

32,00 % von GIK

Errichtungskosten (EK)

inkl. Abbruch, Erschließung, Baukosten, Planungskosten, Nebenkosten und Reserve

3.799.00 €

63,15 % von GIK

Finanzierungskosten (FK)

Ann.: 3,5 % mit 3 Jahren Laufzeit

292.000 €

4,85 % von GIK

Gesamtinvestitionskosten (GIK)

inkl. angenommener Finanzierungskosten

6.016.000 €

100,00 % GIK

Erlös bei Abverkauf

Ann.: Einzelabverkauf "Endnutzer" ohne MwSt

6.753.000 €

12,27 % bezogen auf GIK

Rendite bei Vermietung (auf GIK per Anno)

Nachhaltiger Mietertrag nach Abzug Leerstands-Risiko und Instandhaltungskosten

178.000 €

3,00 % bezogen auf GIK

HFST 193

GERADE ERST EINGEZOGEN
UND SCHON IM GRÜNEN



entwurf & planung © sigs bauplanung
visualisierungen © jakob hesky

Impressum:

SIGS IMMOBILIEN GMBH
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2
T +43 1 789 86 65 - 0
F +43 1 789 86 65 - 28
office@sigs.at
www.sigs.at

**SIGS BAUT
NACH PLAN.**

SIGS IMMOBILIEN GMBH
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2