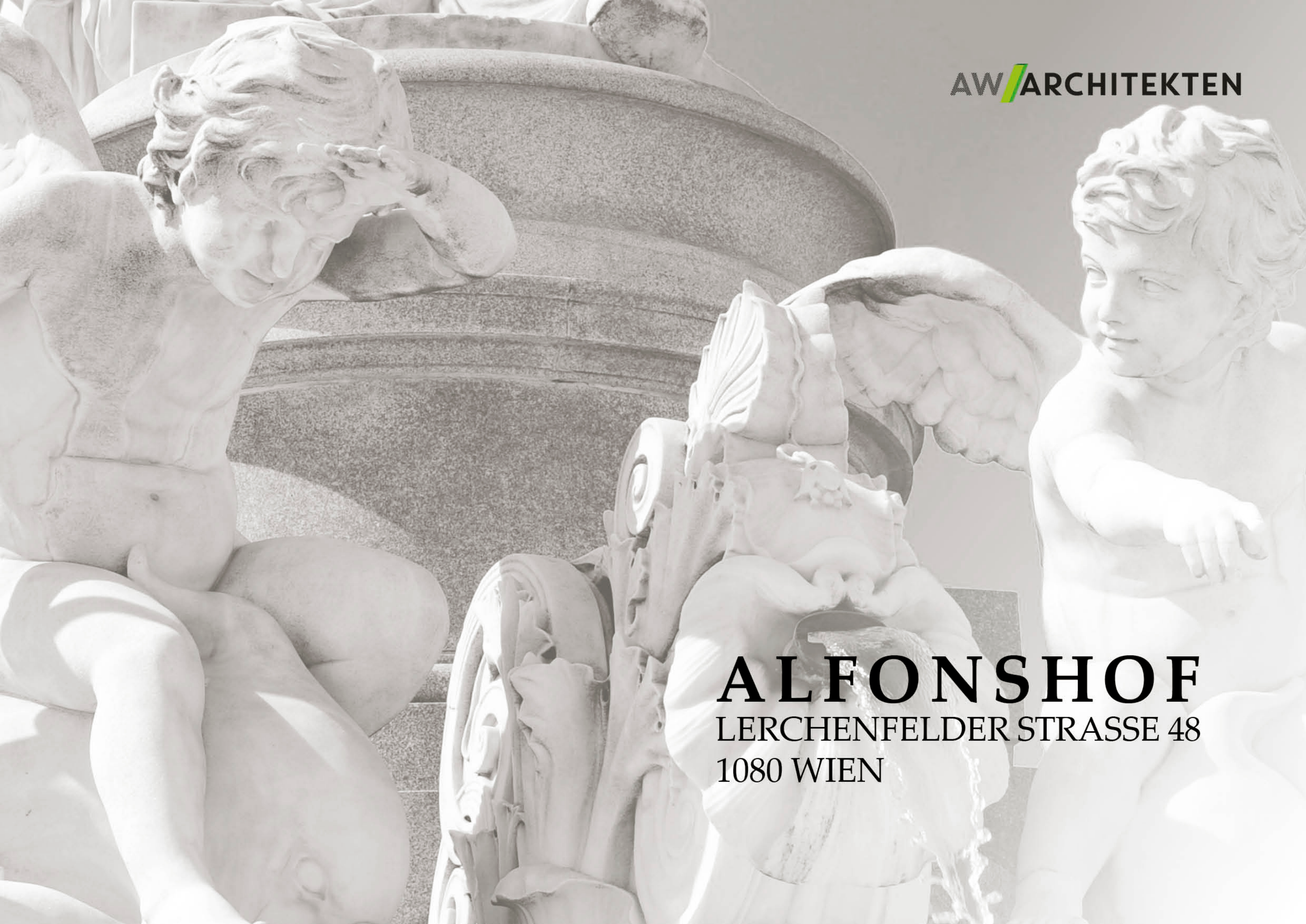




AW/ARCHITEKTEN

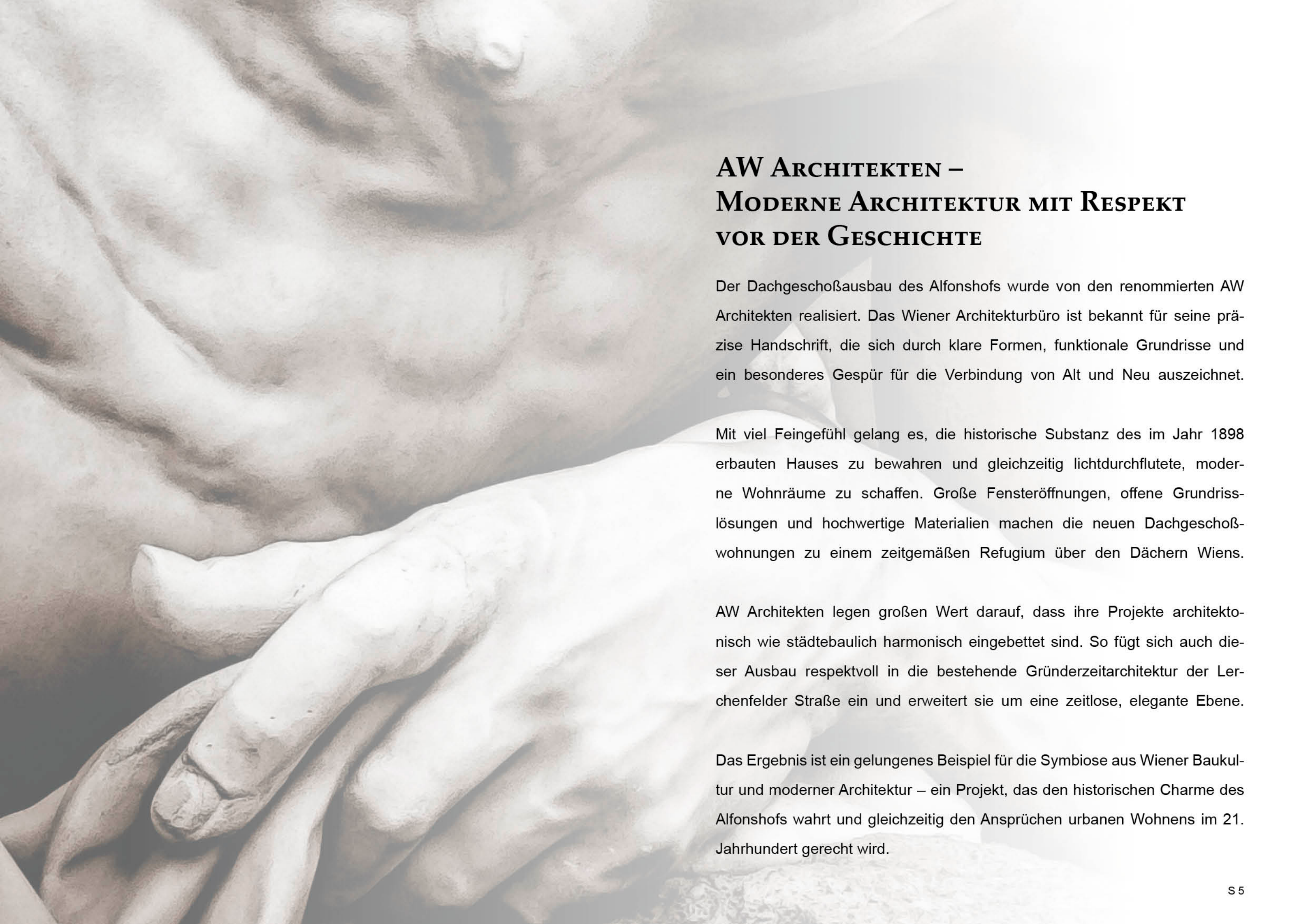
ALFONSHOF
LERCHENFELDER STRASSE 48
1080 WIEN

DER ALFONSHOF – HISTORIE TRIFFT AUF MODERNES WOHNEN

Der traditionsreiche Alfonshof in der Lerchenfelder Straße 48 wurde im Jahr 1898 von Architekt Oskar Merz errichtet und zählt zu den repräsentativen Wohnhäusern der Wiener Gründerzeit. Sein Name verweist auf eine Epoche, in der die Josefstadt ein Zentrum für elegante Wohnkultur und urbanes Leben wurde.

Die Lerchenfelder Straße selbst - bereits im Mittelalter eine wichtige Handelsroute - entwickelte sich im 19. Jahrhundert zu einer lebendigen Stadtausfallstraße und prägt mit ihren Zinshäusern im Stil des Historismus und der Wiener Secession das heutige Stadtbild. In diesem architektonisch reichen Umfeld nimmt der Alfonshof eine besondere Stellung ein: mit klarer Gliederung, detailreicher Fassadengestaltung und der typischen Wiener Mischung aus Funktionalität und Eleganz.

Durch die behutsame Sanierung und den hochwertigen Dachgeschoßausbau wird die historische Substanz nun mit zeitgemäßem Komfort ergänzt. So entsteht eine einmalige Verbindung von Geschichte und Moderne – ein Stück Wiener Baukultur, das auch heute noch urbanes Wohnen auf höchstem Niveau bietet.



AW ARCHITEKTEN – MODERNE ARCHITEKTUR MIT RESPEKT VOR DER GESCHICHTE

Der Dachgeschoßausbau des Alfonshofs wurde von den renommierten AW Architekten realisiert. Das Wiener Architekturbüro ist bekannt für seine präzise Handschrift, die sich durch klare Formen, funktionale Grundrisse und ein besonderes Gespür für die Verbindung von Alt und Neu auszeichnet.

Mit viel Feingefühl gelang es, die historische Substanz des im Jahr 1898 erbauten Hauses zu bewahren und gleichzeitig lichtdurchflutete, moderne Wohnräume zu schaffen. Große Fensteröffnungen, offene Grundrisslösungen und hochwertige Materialien machen die neuen Dachgeschoßwohnungen zu einem zeitgemäßen Refugium über den Dächern Wiens.

AW Architekten legen großen Wert darauf, dass ihre Projekte architektonisch wie städtebaulich harmonisch eingebettet sind. So fügt sich auch dieser Ausbau respektvoll in die bestehende Gründerzeitarchitektur der Lerchenfelder Straße ein und erweitert sie um eine zeitlose, elegante Ebene.

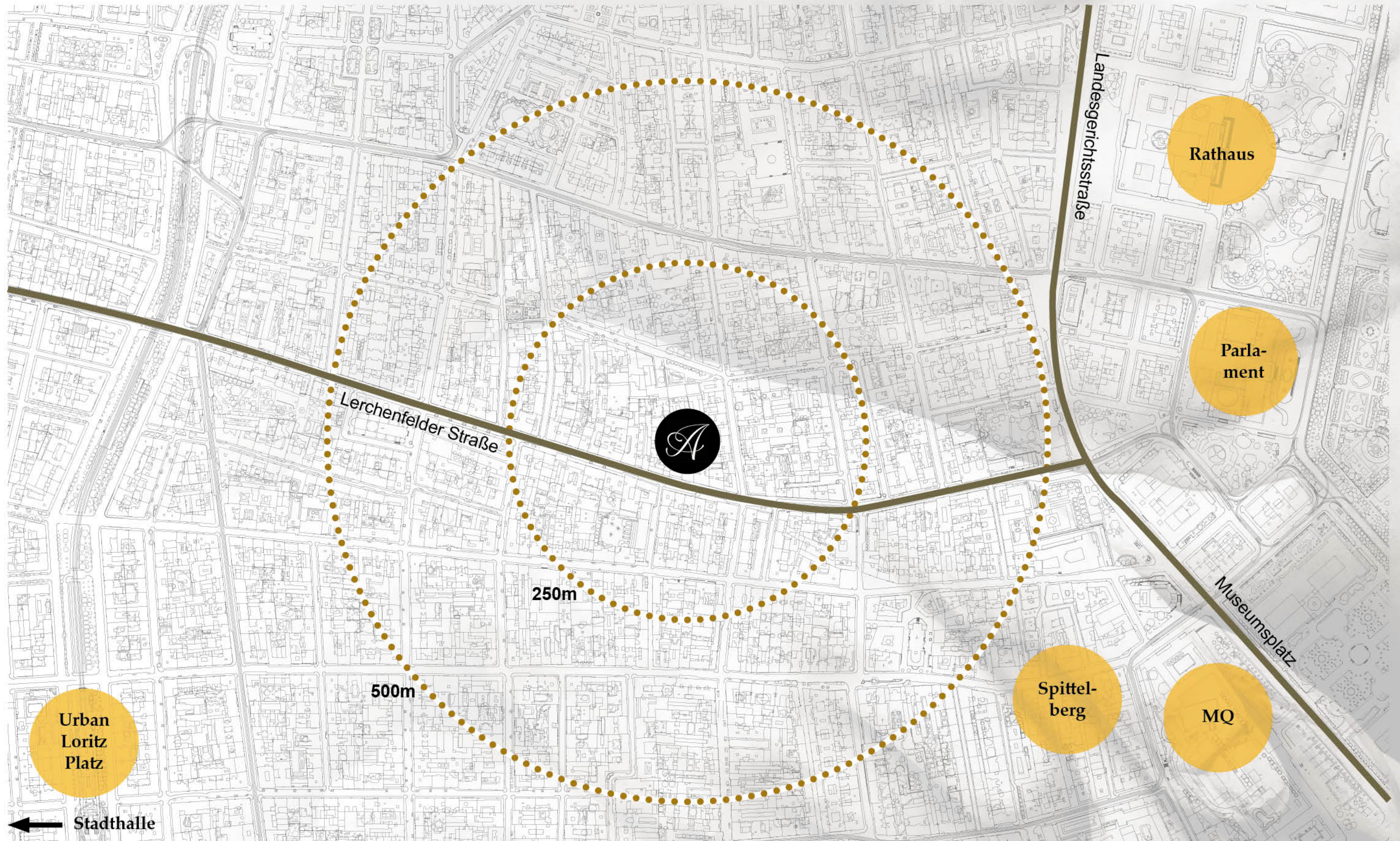
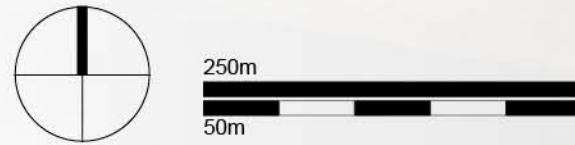
Das Ergebnis ist ein gelungenes Beispiel für die Symbiose aus Wiener Baukultur und moderner Architektur – ein Projekt, das den historischen Charme des Alfonshofs wahrt und gleichzeitig den Ansprüchen urbanen Wohnens im 21. Jahrhundert gerecht wird.

INHALT

Lage	9
Infrastruktur	11
Neugestaltung Lerchenfelder Straße	13
Fassade	15
4 Maisons	17
Erdgeschoß Maison 1 Top 2	19
Erdgeschoß Maison 1 Top 3	21
Erdgeschoß Maison 2 Top 1	23
Das Atrium	25
Bel Étage Maisonettes 1 & 2	27
Dachgeschoß Maison 1 Top 18	29
Bel Étage Visualisierung Innenraum	35
Dachgeschoß Maison 2 Top 18A	45
Bel Étage Terrassenflächen	51
Bel Étage Maisonettes 3 & 4	53
Dachgeschoß Maison 3 Top 33	55
Bel Étage Skylounge	61
Dachgeschoß Maison 4 Top 34	63
VR-Tour	69
Notizen	71

LAGE

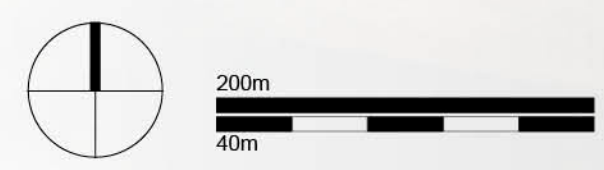
LERCHENFELDER STRASSE 48, WIEN VIII



INFRASTRUKTUR

LERCHENFELDER STRASSE 48, WIEN VIII

-  Apotheke
-  Supermarkt
-  Schule
-  Kindergarten
-  Park
-  Kirche
-  U-Bahn
-  Garage



NEU- UND UMGESTALTUNG ... DER LERCHENFELDER STRASSE

KLIMAFITTE LERCHENFELDER STRASSE PLANEN IM DIALOG



WÜNSCHE AN DIE KLIMAFITTE LERCHENFELDER STRASSE



Die täglichen
Begegnungen
auf der Straße
sind sehr nett.

Anzahl der Nennungen

Abb. 18:
Ergebnisse im
Themenbereich Aufent-
halt und Lieblingorte

Im Rahmen des Beteiligungsprojekts „Klimafitte Lerchenfelder Straße“ der Gebietsbetreuung Wien wurden 2022 Bewohner, Nutzer und Geschäftsleute konkret befragt, was es ihrer Ansicht nach für eine an die geänderten klimatischen Bedingungen angepasste Straße braucht. Die Ergebnisse dazu wurden in Form eines Abschlussberichts sowie einer Ausstellung Ende 2022 präsentiert. In erster Linie wurden mehr Bäume, Schatten und Begrünung erwünscht, um der sommerlichen Erhitzung entgegenzuwirken, aber auch Maßnahmen zur Beruhigung des motorisierten Verkehrs sowie mehr Fußgänger- und Fahrrad-Freundlichkeit wurden häufig genannt. Ebenso wird bei der Aufenthaltsqualität entlang der Straße Verbesserungsbedarf gesehen.

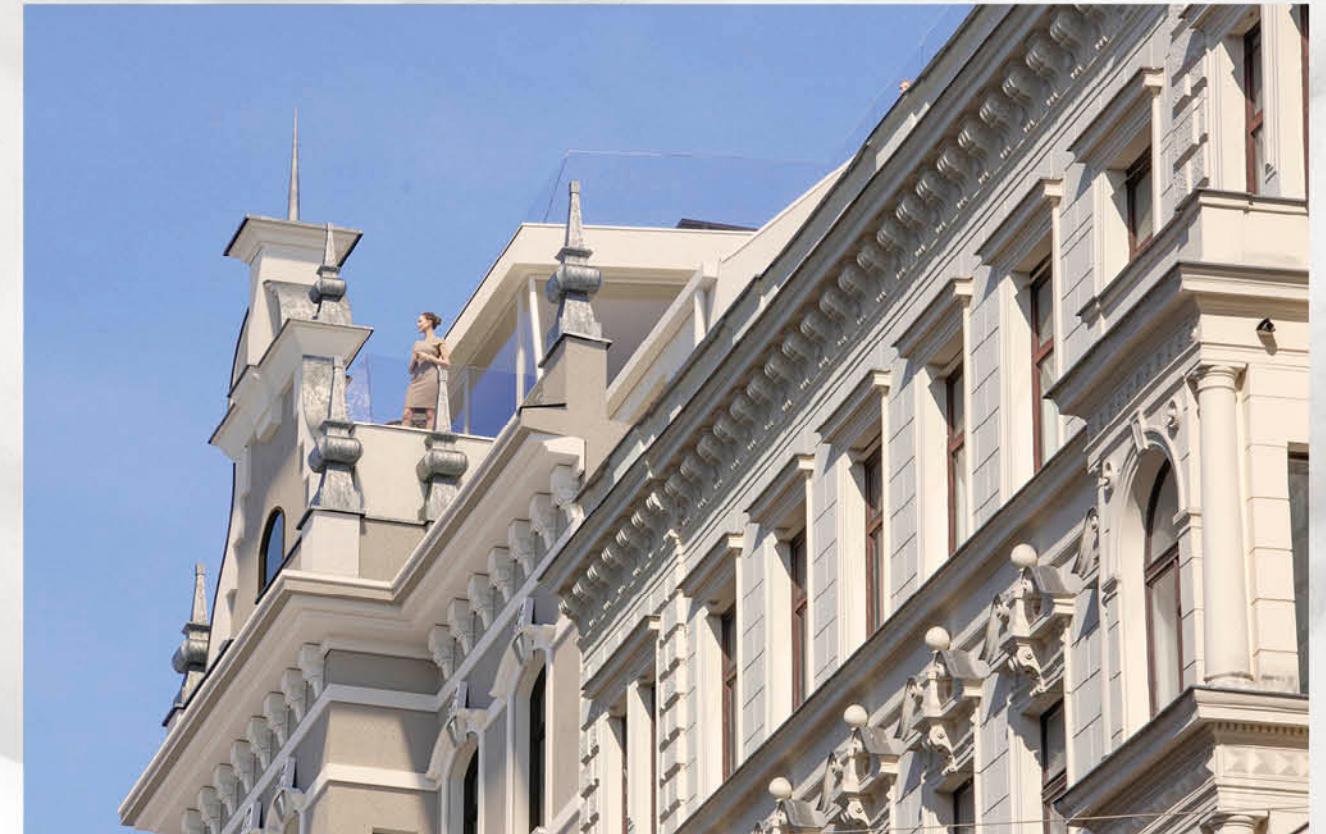
Nach einer detaillierten Planungsphase 2025/26 soll schließlich ab 2027 mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden, und die Lerchenfelder Straße so in eine klimagerechte Zukunft geführt werden.





FASSADE

FASSADE UND STRASSEN- SEITIGES DACHGESCHOSS



Der Alfonshof ist ein historisches Gründerzeithaus im Herzen der Josefstadt, errichtet Ende des 19. Jahrhunderts. Die Fassade besticht durch ihre reichhaltige Gliederung: feine Stuckornamente, dekorative Fensterverdachungen, elegante Gesimse und harmonische Proportionen spiegeln die städtische Architektur der Wiener Gründerzeit wider und verleihen dem Haus bis heute eine unverwechselbare Präsenz im Straßenbild.

Die ursprünglich gewerblich genutzten Erdgeschoßflächen werden zu modernen Wohnateliers umgestaltet. In Kombination mit der authentischen historischen Substanz, lichtdurchfluteten Räumen und der lebendigen Umgebung der Lerchenfelderstraße entsteht ein einzigartiges Wohnambiente, das Tradition und zeitgemäße Lebensqualität auf besondere Weise vereint.



Maison 4

Maison 3

Maison 2

4 MAISONS

Ein nach Norden orientierter Laubengang führt zu einem charmanten Innenhof, der mit alten, schattenspendenden Bäumen eine grüne Oase mitten in der Stadt schafft.

Von hier aus gelangen Bewohner stilvoll zu den Maisons 3 und 4, die ebenfalls über eine hochwertige und durchdachte Erschließung verfügen.

Maison 1

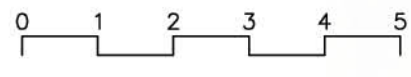
Der Alfonshof präsentiert sich als harmonisch gegliedertes Ensemble aus vier eigenständigen Maisons. Jedes Haus verfügt über ein großzügiges Kellergeschoß, ein repräsentatives Erdgeschoß, vier Obergeschoße sowie zwei elegant ausgebaute Dachgeschoße, die durch interne Erschließungen miteinander verbunden sind.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Lerchenfelderstraße. Nach dem einladenden Foyer werden die Maisons 1 und 2 über ein zentrales Treppenhaus mit moderner Aufzugsanlage komfortabel und barrierefrei erschlossen.

Das Zusammenspiel aus architektonischer Klarheit, urbaner Lage und grüner Rückzugsmöglichkeit macht den Alfonshof zu einem einzigartigen Wohnprojekt.

MAISON 1 ATELIER TOP 2

GRUNDRISS EG & GALERIE 1:100

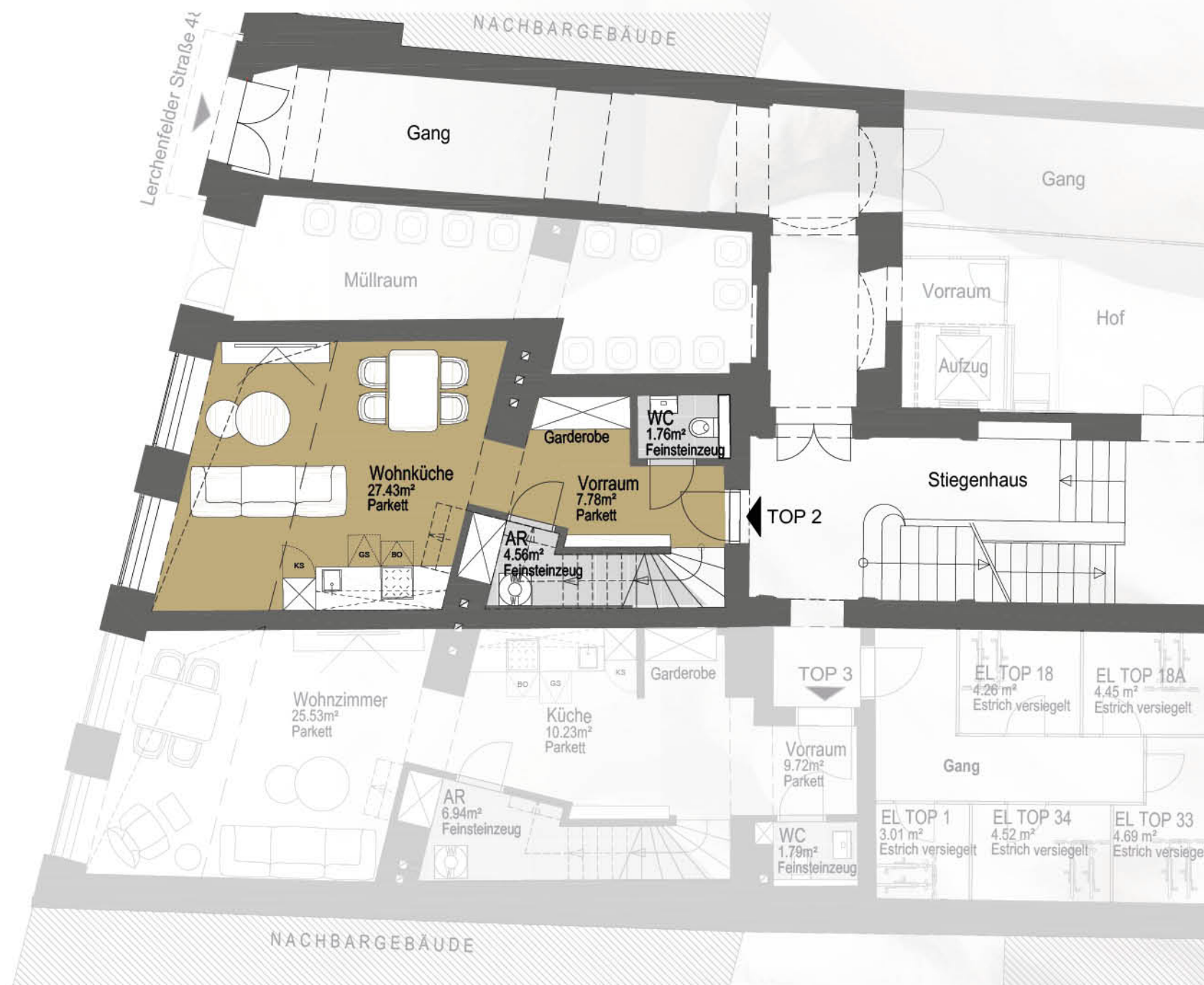
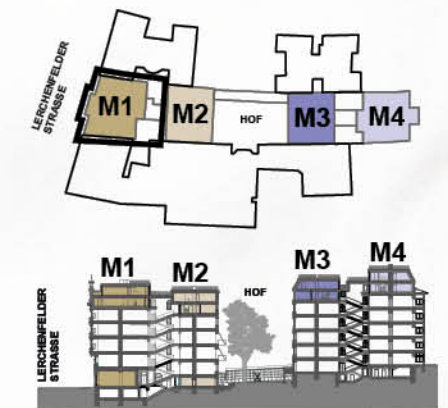


TOP 2

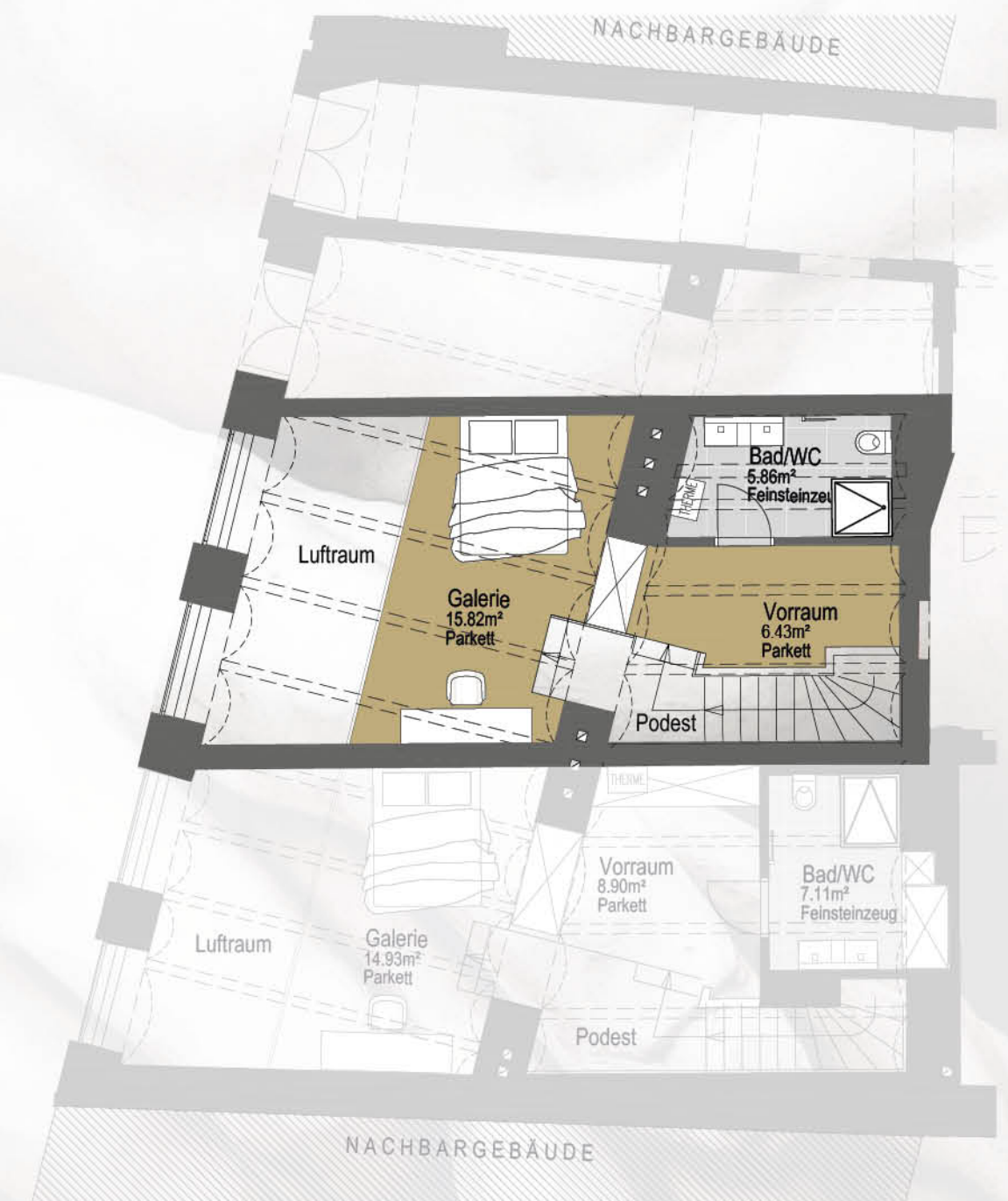
EG	Vorraum	7.78 m²
	WC	1.76 m²
	AR	4.56 m²
	Wohnküche	27.43 m²
	Gesamt	41.53 m²

Galerie	Vorraum	6.43 m²
	Bad/WC	5.86 m²
	Galerie	15.82 m²
	Gesamt	28.11 m²

Summe WNF EG+Galerie 69.64 m²



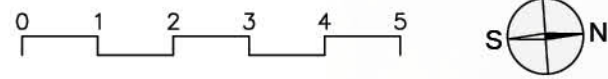
Erdgeschoß



Galerie

MAISON 1 ATELIER TOP 3

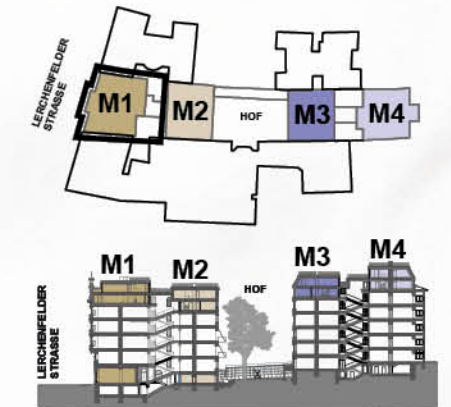
GRUNDRISS EG & GALERIE 1:100



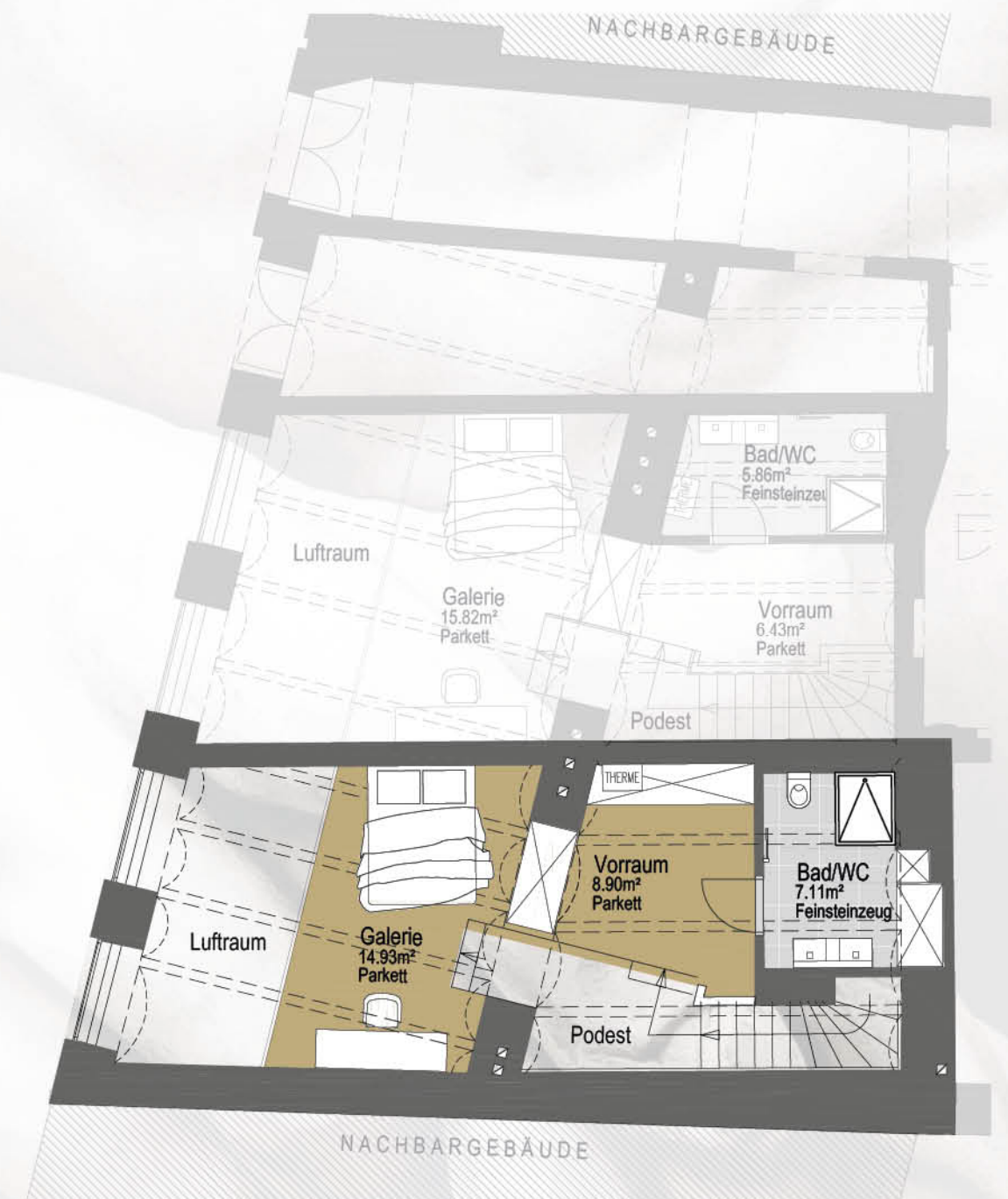
TOP 3

EG	Vorraum	9.72 m²
	WC	1.79 m²
	Küche	10.23 m²
	AR	6.94 m²
	Wohnzimmer	25.53 m²
		54.21 m²
Galerie	Vorraum	8.90 m²
	Bad/WC	7.11 m²
	Galerie	14.93 m²
		30.94 m²

Summe WNF EG+Galerie 85.15 m²



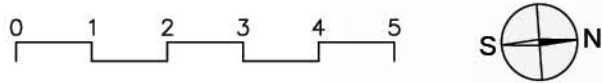
Erdgeschoß



Galerie

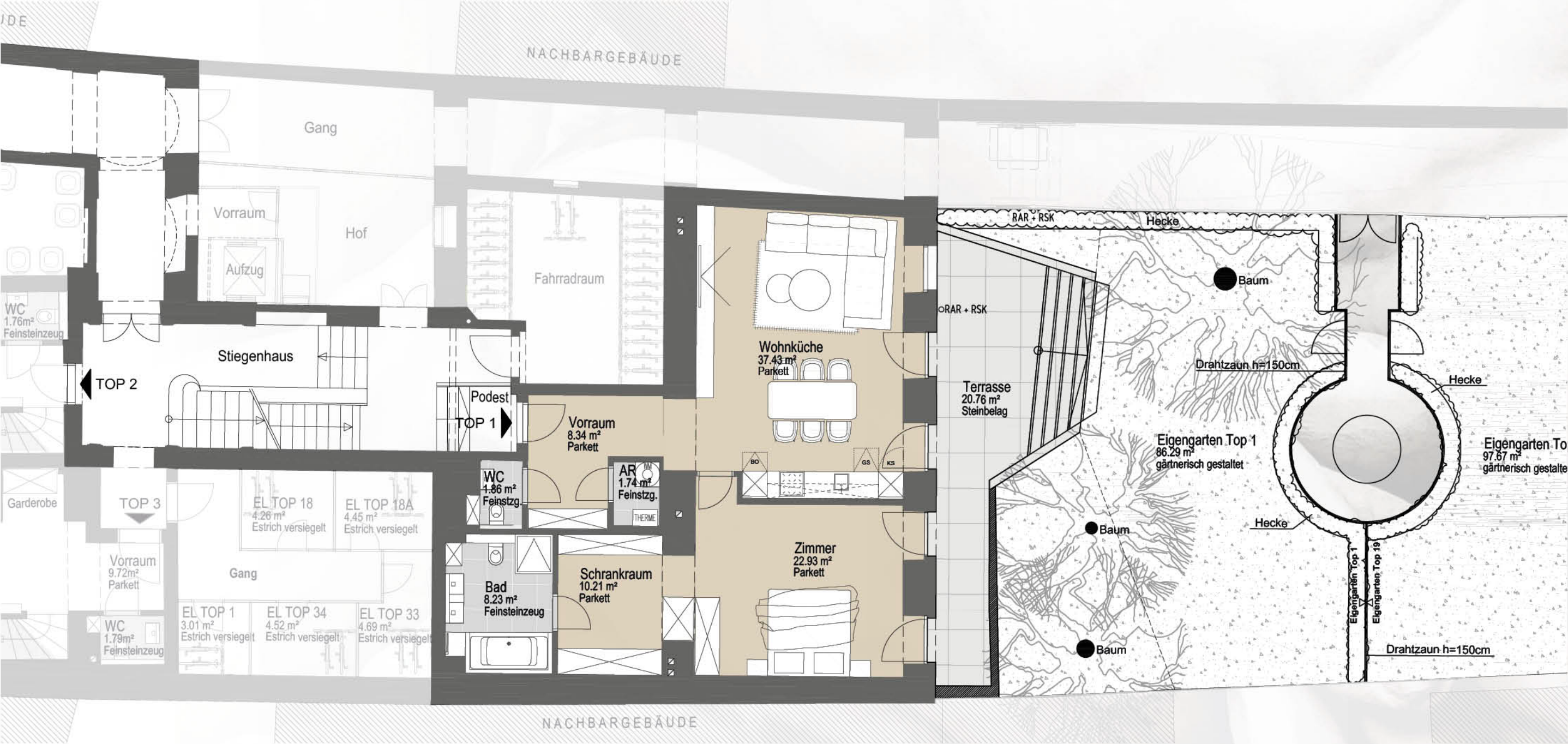
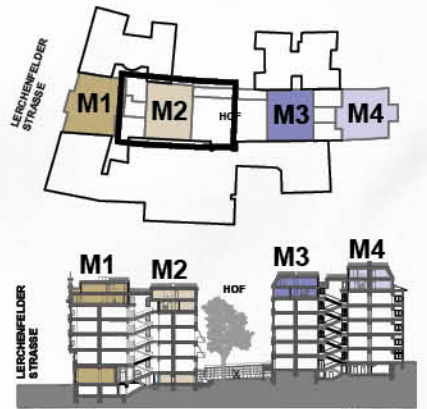
MAISON 2 GARTENWOHNUNG TOP 1

GRUNDRISS EG 1:100



TOP 1

EG	Vorraum	8.34 m²	Aussenflächen:	
	WC	1.86 m²	Terrasse	20.76 m²
	AR	1.74 m²	Eigengarten	86.29 m²
	Wohnküche	37.43 m²		107.50 m²
	Zimmer	22.93 m²		
	Schrankraum	10.21 m²	Einlagerungsraum (EG):	3.01 m²
	Bad	8.23 m²		
		90.73 m²		



DAS ATRIUM

LICHT UND ELEGANZ



Maison 1

Maison 2

Maison 3

Maison 4

Im Herzen des Ensembles befindet sich das großzügig gestaltete Atrium – ein lichtdurchfluteter Raum, der Offenheit und Eleganz ausstrahlt. Die fein strukturierten Glasfronten des nördlich verlaufenden Laubengangs, eingefasst in aufwendig restaurierte historische Holzrahmen, verleihen dem Atrium einen unverwechselbaren Charakter. Sie schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und schlagen eine harmonische Brücke zwischen der architektonischen Pracht der Gründerzeit und der umgebenden Natur.

Maisonette 1

BEL ÉTAGE
ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Maisonette 2

GRUNDRISS DG1 1:100



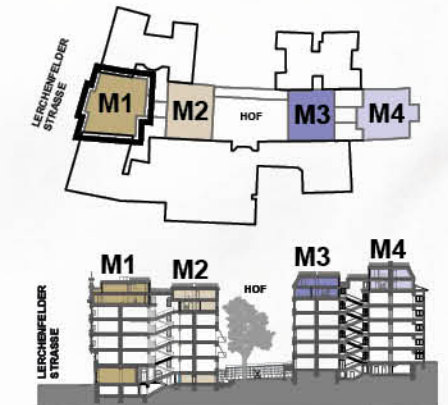
Einlagerungsraum (EG): 4.26 m²



GRUNDRISS DG2 1:100



Einlagerungsraum (EG): 4.26 m²



GRUNDRISS DACHTERRASSE 1:100



Einlagerungsraum (EG): 4.26 m²





BEL ÉTAGE

WOHNBEREICH TOP 18A

Die Visualisierungen zeigen einen durchdachten Möblierungsvorschlag für die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen. Der offene, fließende Raum schafft eine harmonische Verbindung der einzelnen Bereiche und lässt gleichzeitig individuelle Möblierungs- und Zonierungsmöglichkeiten zu.

Großzügige Dachflächenfenster und raumhohe Schiebetürverglasungen tauchen die Räume in ein vielfältiges Spiel aus Tageslicht und schaffen stets unterschiedliche, stimmungsvolle Lichtakzente. Alle Glasflächen sind mit außenliegenden Beschattungssystemen versehen, die angenehm kühlen und vor sommerlicher Überhitzung schützen.

Darüber hinaus ist die gesamte Immobilie klimatisiert und mit modernster, energieeffizienter Wärmepumpentechnologie ausgestattet – für höchsten Komfort bei minimalem Energieaufwand.

BEL ÉTAGE
WOHNBEREICH TOP 18A





BEL ÉTAGE

EINGANGSBEREICH TOP 18A

Gezeigt wird der repräsentative, nobel gestaltete Eingangsbereich, der sowohl ein einladendes Ambiente schafft als auch durch eine durchdachte Planung der Garderobenmöbel zum echten Stauraumwunder wird.

Vom Entree aus sind sämtliche Schlafräume, Abstellräume, die WC-Anlage sowie der Technikraum bequem erreichbar. Über die großzügige Treppenanlage gelangt man zudem auf die Wohnebene im 2. Dachgeschoss, die durch Offenheit und lichtdurchflutete Räume besticht.





BEL ÉTAGE

TERRASSE TOP 18A

Den Wohnbereichen direkt zugeordnet befinden sich großzügige Terrassenflächen, die den Raum ansprechend im Außenbereich erweitern und so zu einem besonders großzügigen, luftigen Wohngefühl beitragen.

Die Freibereiche ermöglichen Kochen, Essen & Wohnen unter freiem Himmel, und bieten durch ihre kurzwegige Anbindung an die Wohnebene im 2. Dachgeschoß Funktionalität auf höchstem Niveau.



BEL ÉTAGE

BADEZIMMER TOP 18A

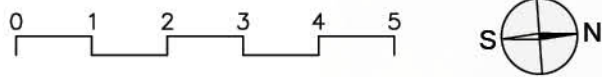
Die Badezimmer überzeugen durch Großzügigkeit und hochwertige Ausstattungsdetails. Edle Keramikflächen verleihen jedem Raum zeitlose Eleganz. Die barrierefreien Duschen sind mit detailverliebten Glaselementen gestaltet und mit hochwertigen Designarmaturen ausgestattet.

Das gezeigte Badezimmer ist zusätzlich mit großzügigen Badmöbeln und einer komfortablen Badewanne eingerichtet – ein Ort, der Stil, Funktionalität und Wohlbefinden perfekt vereint.

Bei ausgewählten Maisonette-Wohnungen verfügen die Badezimmer über einen direkten Ausgang auf eine Terrasse, die zugleich auch die angrenzenden Schlafräume erschließt. So entsteht eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich, die Licht, Frische und ein besonders großzügiges Wohngefühl vermittelt.

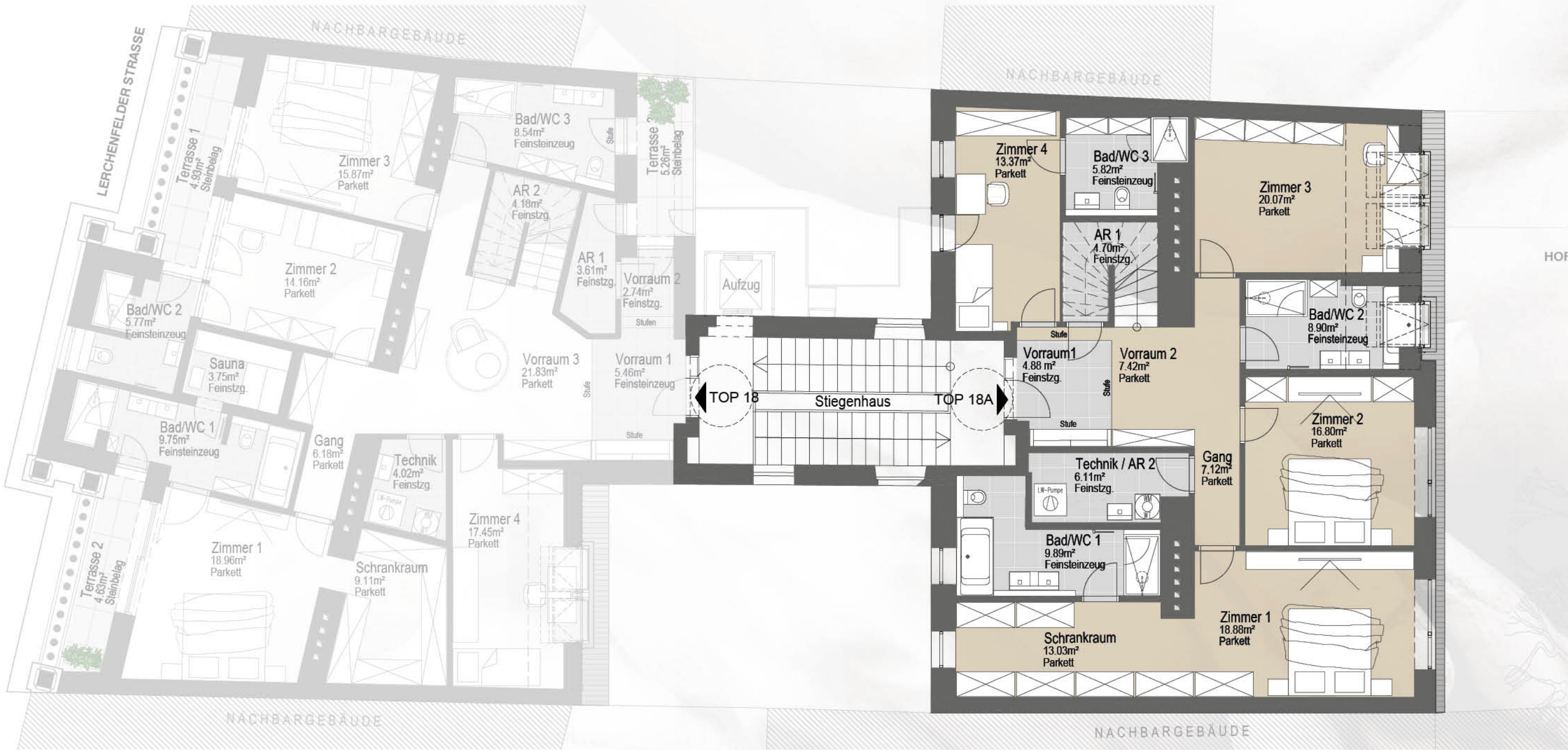
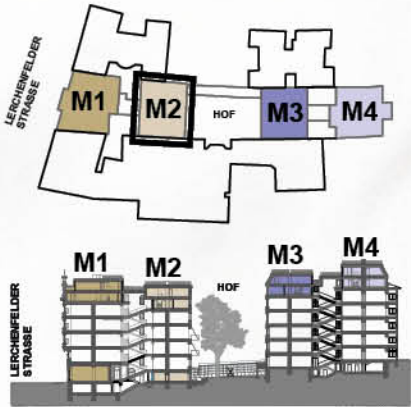
MAISON 2 TOP 18A

GRUNDRISS DG1 1:100



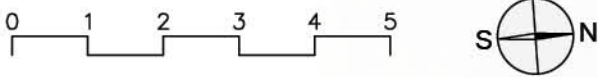
TOP 18A

DG1	Vorraum 1	4.88 m²	DG2	Wohnzimmer	27.89 m²
	Vorraum 2	7.42 m²		Wohnküche	35.67 m²
	AR 1	4.70 m²		Büro	9.62 m²
	Technik/ AR 2	6.11 m²		Vorraum	2.44 m²
	Bad/WC 1	9.89 m²		WC	3.05 m²
	Bad/WC 2	8.90 m²			78.77 m²
	Bad/WC 3	5.82 m²			
	Gang	7.12 m²		Summe WNF DG1+DG 2	215.75 m²
	Zimmer 1	18.88 m²			
	Schrankraum	13.03 m²		Terrassen:	
	Zimmer 2	16.80 m²		Terrasse 1, DG2	41.11 m²
	Zimmer 3	20.07 m²		Terrasse 2, DG2	13.60 m²
	Zimmer 4	13.37 m²		Dachterrasse	105.82 m²
		136.99 m²		Einlagerungsraum (EG):	4.45 m²



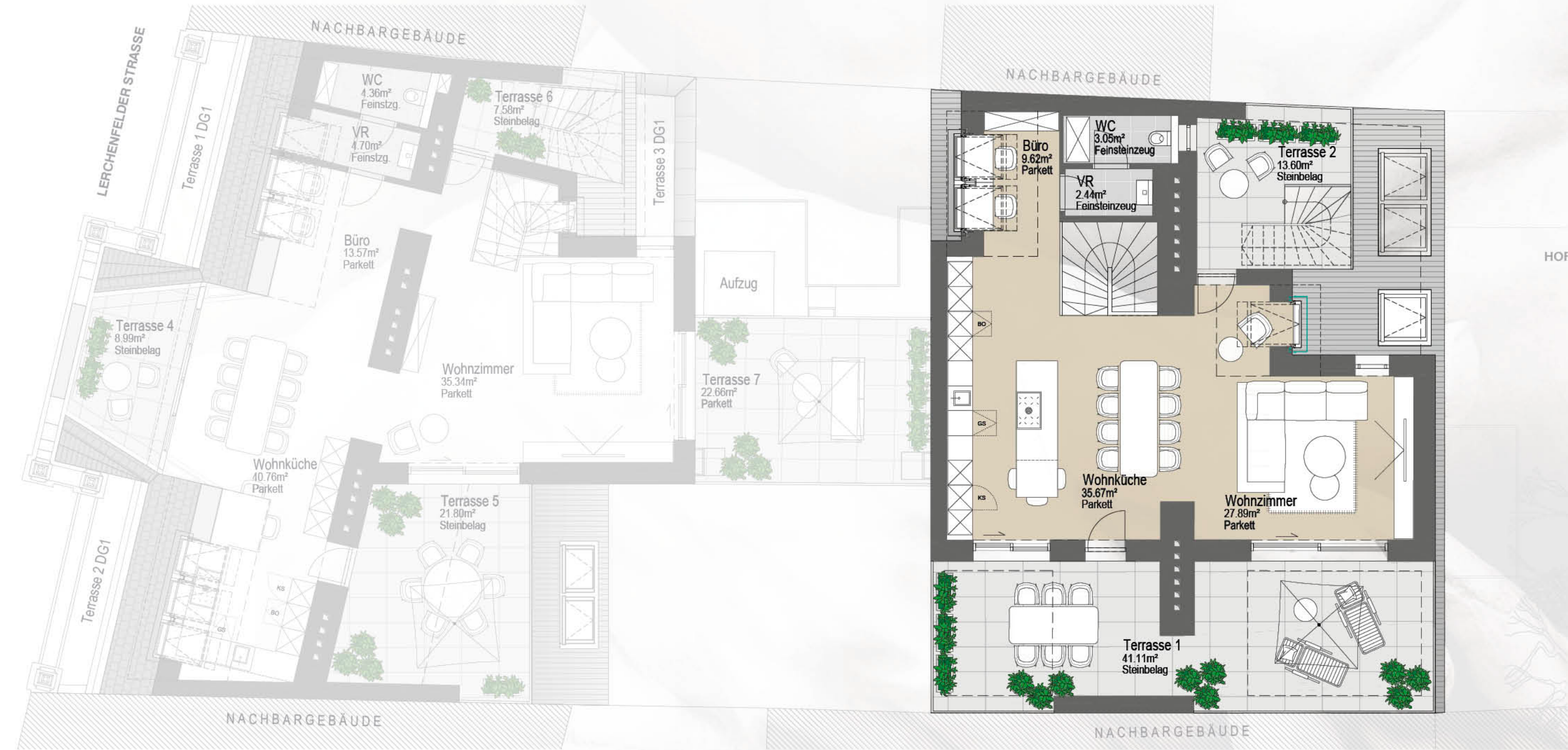
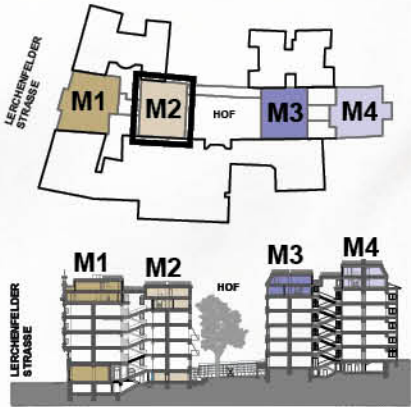
MAISON 2 TOP 18A

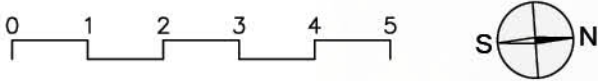
GRUNDRISS DG2 1:100



TOP 18A

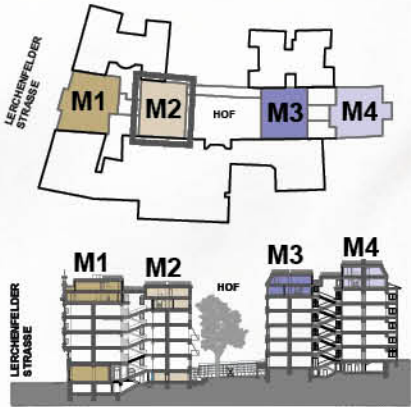
DG1	Vorraum 1	4.88 m²	DG2	Wohnzimmer	27.89 m²
	Vorraum 2	7.42 m²		Wohnküche	35.67 m²
	AR 1	4.70 m²		Büro	9.62 m²
	Technik/ AR 2	6.11 m²		Vorraum	2.44 m²
	Bad/WC 1	9.89 m²		WC	3.05 m²
	Bad/WC 2	8.90 m²			78.77 m²
	Bad/WC 3	5.82 m²			
	Gang	7.12 m²		Summe WNF DG1+DG 2	215.75 m²
	Zimmer 1	18.88 m²		Terrassen:	
	Schrankraum	13.03 m²		Terrasse 1, DG2	41.11 m²
	Zimmer 2	16.80 m²		Terrasse 2, DG2	13.60 m²
	Zimmer 3	20.07 m²		Dachterrasse	105.82 m²
	Zimmer 4	13.37 m²			160.53 m²
		136.99 m²		Einlagerungsraum (EG):	4.45 m²





TOP 18A

DG1	Vorraum 1	4.88 m²	DG2	Wohnzimmer	27.89 m²
	Vorraum 2	7.42 m²		Wohnküche	35.67 m²
	AR 1	4.70 m²		Büro	9.62 m²
	Technik/ AR 2	6.11 m²		Vorraum	2.44 m²
	Bad/WC 1	9.89 m²		WC	3.05 m²
	Bad/WC 2	8.90 m²			78.77 m²
	Bad/WC 3	5.82 m²			
	Gang	7.12 m²		Summe WNF DG1+DG 2	215.75 m²
	Zimmer 1	18.88 m²			
	Schrankraum	13.03 m²		Terrassen:	
	Zimmer 2	16.80 m²		Terrasse 1, DG2	41.11 m²
	Zimmer 3	20.07 m²		Terrasse 2, DG2	13.60 m²
	Zimmer 4	13.37 m²		Dachterrasse	105.82 m²
		136.99 m²			160.53 m²
				Einlagerungsraum (EG):	4.45 m²





Von hier eröffnet sich ein atemberaubender Panoramablick über die Stadt Wien – ein Anblick, der Staunen und Entspannung gleichermaßen weckt. Die Skylounge wird so zum privaten Rückzugsort auf höchstem Niveau, einem Ort, an dem Luxus, Licht und Weite verschmelzen und die ganze Familie unvergessliche Momente genießen kann.

BEL ÉTAGE TERRASSENFLÄCHEN

Die Maisonette-Wohnungen erstrecken sich elegant von der Ebene des 1. Dachgeschoßes bis hin zur exklusiven Skylounge und schaffen so ein außergewöhnliches Raum- und Lebensgefühl. Jede Terrasse ist sorgfältig positioniert und ausgerichtet, um unterschiedliche Nutzungsszenarien zu ermöglichen: die sonnige Frühstücksterrasse im Osten, die stimmungsvollen Abendterrassen auf der Westseite und das großzügige Skydeck für ungestörtes Sonnenbaden. Durchdachte Schatten-spender sorgen dabei jederzeit für angenehme Rückzugsmöglichkeiten.



Jedes Maison verfügt über eine zweigeschossige, intern erschlossene Maisonette-Wohnung die über das zentrale Treppenhaus bequem erreichbar ist. Über individuelle Ebenen, die Schlafzimmer mit en-suite Badezimmern, separate WCs und großzügige Stauräume beherbergen, gelangt man über eine interne Treppe auf die Wohnebene, in der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch in einem offenen Wohnverbund arrangiert sind.

Maisonette 3

BEL ÉTAGE ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Maisonette 4

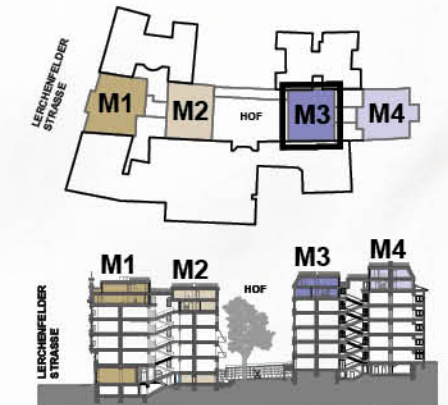
Dieses Geschoss bietet großzügige Terrassenanlagen, die durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, Sichtschutz, Sonnenschutz und private Rückzugsbereiche gewährleisten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Über eine außenliegende Treppenanlage erreicht man die exklusive Skylounge, die Platz für eine Außenküche, Whirlpool, Liegelandchaften und eine großzügige Bepflanzung mit Bewässerungsanlage bietet. Die hoch oben thronende Lage ermöglicht einen unvergleichlichen Blick über die Skyline von Wien und schafft ein Wohngefühl von höchster Exklusivität.

GRUNDRISS DG1 1:100

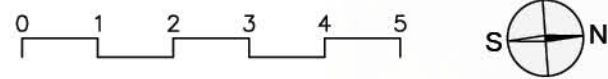


Einlagerungsraum (EG): 4.69 m²



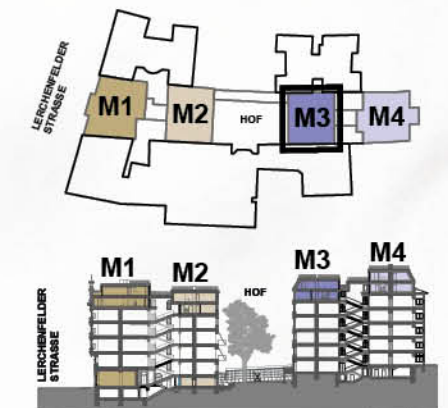
MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DG2 1:100



TOP 33

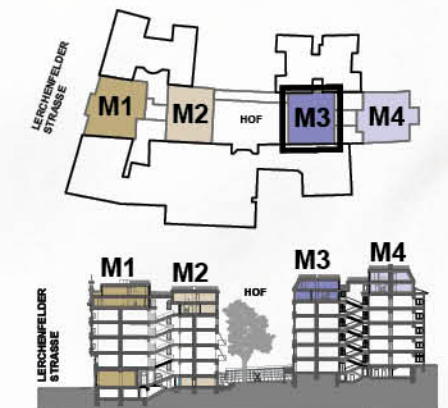
DG1	Vorraum 1	4.66 m²	DG2	Wohnzimmer	26.13 m²
	Vorraum 2	15.21 m²		Wohnküche	27.03 m²
	Vorraum 3	1.92 m²		Vorraum	2.29 m²
	AR 1	1.32 m²		WC	1.47 m²
	AR 2	4.45 m²			57.06 m²
	Bad/WC 1	10.04 m²			
	Bad/WC 2	8.25 m²		Summe WNF DG1 + DG 2	190.56 m²
	Technik	5.13 m²			
	Gang	6.30 m²		Terrassen:	
	Zimmer 1	22.38 m²		Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Schrankraum	13.31 m²		Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Zimmer 2	11.61 m²		Terrasse 3, DG2	8.42 m²
	Zimmer 3	11.74 m²		Dachterrasse	73.23 m²
	Zimmer 4	17.20 m²			126.75 m²
		133.51 m²		Einlagerungsraum (EG):	4.69 m²



GRUNDRISS DACHTERRASSE 1:100



Einlagerungsraum (EG): 4.69 m²



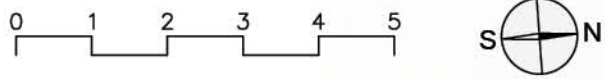


BEL ÉTAGE SKYLounge

Die Skylounge am Abend verkörpert urbanen Luxus in einem der schönsten Wohnbezirke Wiens. Exklusivität und Stil vereinen sich auf dem Skydeck der Maisonetten im Alfonshof, Lerchenfelderstraße 48, Wien – Josefstadt. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Wohnkomfort, Panoramablick und Atmosphäre, das jede Stunde des Tages in ein besonderes Erlebnis verwandelt.

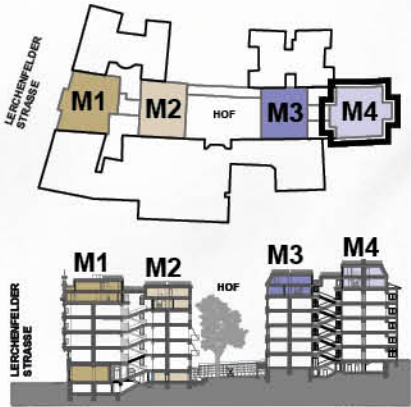
MAISON 4 TOP 34

GRUNDRISS DG1 1:100



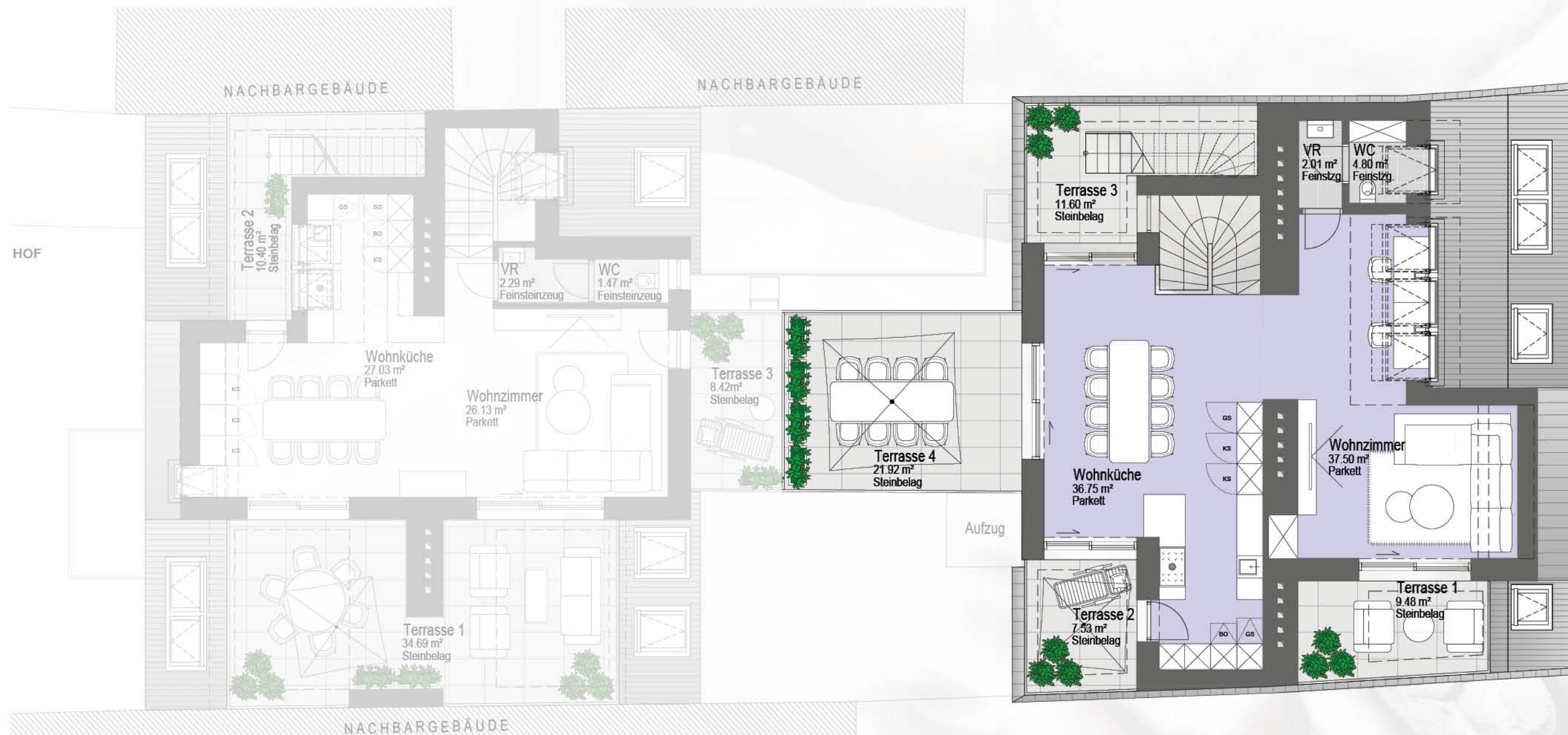
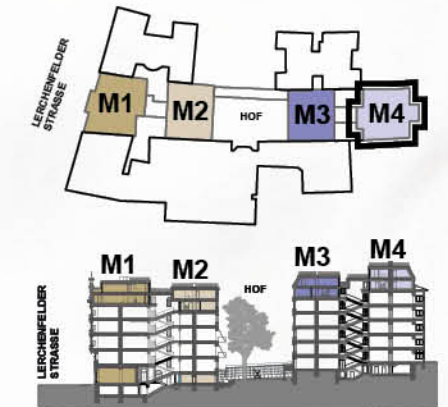
TOP 34

DG1	Vorraum 1	3.55 m²	DG2	Wohnzimmer	37.50 m²
	Vorraum 2	14.15 m²		Wohnküche	36.75 m²
	AR	4.81 m²		Vorraum	2.01 m²
	Bad/WC 1	10.41 m²		WC	4.80 m²
	Bad/WC 2	4.38 m²			80.81 m²
	Bad/WC 3	3.57 m²	Summe WNF DG1 + DG 2 205.42 m²		
	Bad/WC 4	3.39 m²	Terrassen:	Terrasse 1, DG2	9.48 m²
	Technik	2.65 m²		Terrasse 2, DG2	7.53 m²
	Zimmer 1	19.58 m²		Terrasse 3, DG2	11.60 m²
	Schrankraum	15.34 m²		Terrasse 4, DG2	21.92 m²
	Zimmer 2	16.81 m²		Dachterrasse	84.40 m²
	Zimmer 3	14.19 m²			134.94 m²
	Zimmer 4	11.77 m²	Einlagerungsraum (EG): 4.52 m²		
		124.61 m²			



GRUNDRISS DG2 1:100

DG1	Vorraum 1	3.55 m²	DG2	Wohnzimmer	37.50 m²
	Vorraum 2	14.15 m²		Wohnküche	36.75 m²
	AR	4.81 m²		Vorraum	2.01 m²
	Bad/WC 1	10.41 m²		<u>WC</u>	<u>4.80 m²</u>
	Bad/WC 2	4.38 m²			80.81 m²
	Bad/WC 3	3.57 m²			
	Bad/WC 4	3.39 m²		Summe WNF DG1 + DG 2	205.42 m²
	Technik	2.65 m²		Terrassen:	
	Zimmer 1	19.58 m²		Terrasse 1, DG2	9.48 m²
	Schrankraum	15.34 m²		Terrasse 2, DG2	7.53 m²
	Zimmer 2	16.81 m²		Terrasse 3, DG2	11.60 m²
	Zimmer 3	14.19 m²		Terrasse 4, DG2	21.92 m²
	<u>Zimmer 4</u>	<u>11.77 m²</u>		<u>Dachterrasse</u>	<u>84.40 m²</u>
	124.61 m²				134.94 m²
				Einlagerungsraum (EG):	4.52 m²



GRUNDRISS DACHTERRASSE 1:100

Einlagerungsraum (EG): 4.52 m²

ALFHONSHOF

VR-TOUR



Scannen Sie den Code mit ihrem
Mobiltelefon und erleben sie ein
kurzes Video ihrer neuen Immobilie!

ALFONSHOF
NOTIZEN



AW/ARCHITEKTEN

Urheber- und Verwertungsrechte der Planunterlagen liegen bei AW Architekten ZT GmbH