



Symbol-Visualisierung

# Ihr Platz zum Wurzeln schlagen

1120 WIEN

Spitzahornweg 5, 6, 7, 8

Mona-Lisa-Steiner-Weg 5, 7, 9, 11

Silberlindenweg 6

## Wildgarten

WOHNEN AM ROSENHÜGEL

NATUR | MENSCH | ZUKUNFT | GESTALTEN

 wildgarten.wien

Ein Projekt der

**ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE



# Lebenskonzepte neu denken

Nachbarschaftliches Leben in und mit der Natur nur 30 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt: Der Wildgarten im 12. Wiener Gemeindebezirk verbindet städtische und ländliche Qualitäten. Das neue Wohnquartier ist nahe am Wienerwald gelegen und wird zu einem gemeinschaftlichen Stadtteil entwickelt. Auf über 10 Hektar wird der Wildgarten für 2.300 Menschen ein neues Zuhause bieten. Für Jung & Alt stehen großzügige Außen- und Grünflächen zur Verfügung. Die Parkplätze sind zentral an drei Stellen zu Sammelgaragen gebündelt, das Innere ist nahezu autofrei.

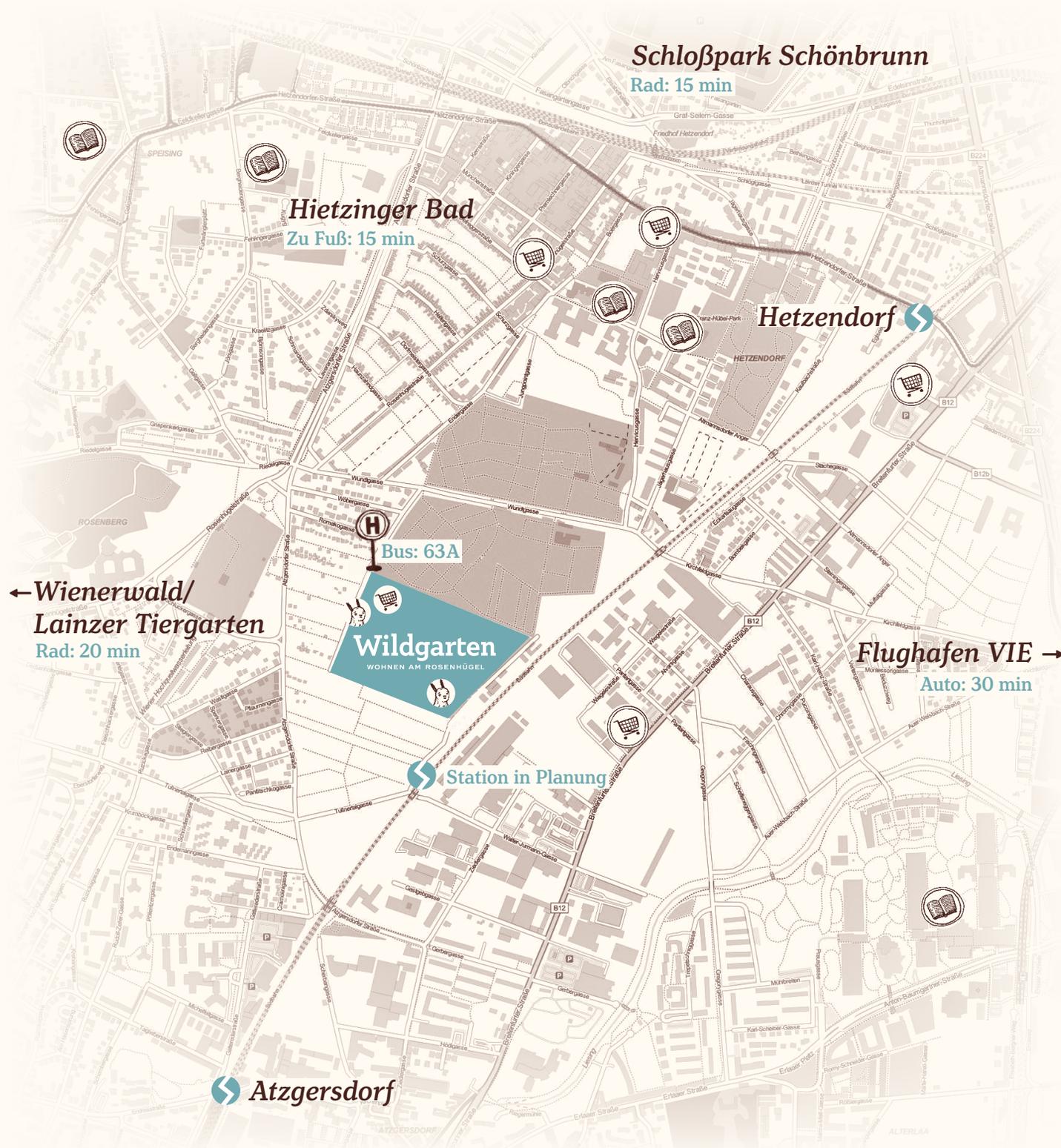
Insgesamt ist das Areal in 22 Bauplätze unterteilt. Die Bauplätze 9 und 13 liegen zentral und sind rund um den Quartiersplatz *Servus* situiert. Bäume und Sitzgelegenheiten laden hier zum Verweilen und zur Begegnung ein – Busstation, Nahversorger und Kindergarten sind in Windeseile zu erreichen. Während Bauplatz 9 in sechs Häusern mit insgesamt 62 Wohnungen jede Menge Platz bietet, besticht Bauplatz 13 mit nur 22 Wohnungen in drei Häusern durch seine Kompaktheit.

Ich freue mich schon!



## Anbindung & Umgebung

Vom und zum Wildgarten mit Bus, S-Bahn, per Fahrrad, Auto oder zu Fuß. Wesentliche Angebote des täglichen Bedarfs wie auch der sozialen Infrastruktur – etwa Nahversorgung, Kindergarten und Gastronomie – stehen direkt am Areal zur Verfügung.



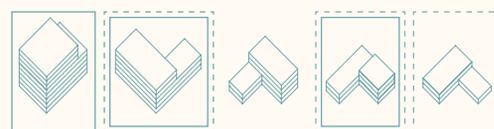
Zum Online Stadtplan der Open Street Map

# Der Masterplan des Wildgartens

Vielfältig, durchlässig, gemeinschaftlich: Der Wildgarten ist Lebensraum für alle Generationen. Die Grün- und Freifläche wird zum Wohnzimmer an der frischen Luft, zum Begegnungs- oder Rückzugsraum. Für eine gute soziale Durchmischung sorgt der Wohnungsmix an freifinanzierten und geförderten Wohnungen. Die vier kooperativen Baugruppen unterstreichen das nachbarschaftsorientierte Lebenskonzept zusätzlich. Auf knapp der Hälfte der Quartiersfläche – der Rest bleibt Grün- und Freifläche – entstehen unterschiedliche Bebauungstypen. So verbindet der Wildgarten das beschauliche Leben in einer Doppelhaushälfte mit den urbanen Vorzügen des Lebens im mehrgeschoßigen Wohnbau.



Diese vier Typen werden auf den Bauplätzen 9 und 13 realisiert



## XS bis XL – unsere Bebauungstypen

	XL	L	ML	MS	S	XS
Anzahl (Wildgarten gesamt)	3	10	14	19	37	20
Max. Geschoße	5	8	5	4	4	3
Bauklasse	III	IV / V	III	II	II	I
Max. zulässige Nutzfläche/Einheit	7.500	1.600	850	600	350	250



# Der Wildgarten in zwei Minuten erklärt



## Lebenskonzept

Leistbares Wohnen im Grünen und doch in der Stadt, individuell aber nicht anonym



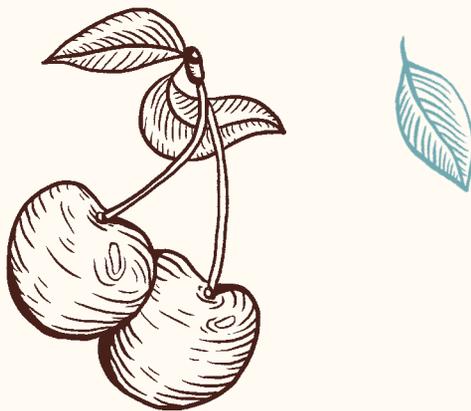
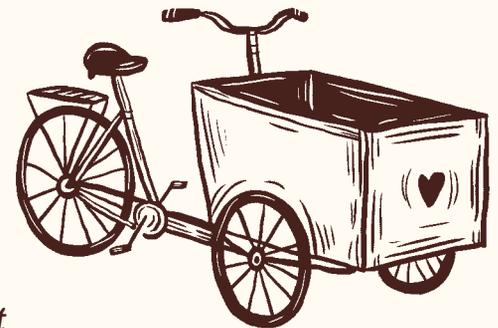
## Ressourcenschonend und energieeffizient

Achtsame Planung und sorgsamer Umgang mit Rohstoffen von Anfang an; Fernwärme für ein behagliches Zuhause



## Freier Durchgang für alle

Vom Trampelpfad bis zum Boulevard. Einen privaten Rückzugsbereich im Freien bietet dennoch jede Wohnung.



## Intelligente Mobilität

An der Oberfläche ist das Areal – bis auf die notwendigen Fahrten von Einsatzfahrzeugen, Müllabfuhr und Anlieferungen – autofrei.

Sanfte Mobilität hat den Vorrang! Dafür sorgen Radabstellanlagen, E-Tankstellen und die Bushaltestelle in der Wildgartenallee, während die privaten KFZ unter der Oberfläche in Sammelgaragen parken.

## Wohnzimmer im Freien

Begegnungszone, private Gärten, Gemeinschaftsgärten, Naschgarten, Blumenwiese, Wildhecke: der Freiraum in unterschiedlicher Nutzung



## Gutes Nebeneinander

Offene und naturorientierte Menschen, Tiere und Pflanzen teilen sich einen Lebensraum.





## Zahlen und Fakten

**Nutzfläche:** ca. 82.000m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Wohnen (inkl. Nahversorgung und soziale Infrastruktur)

**Wohneinheiten:** ca. 1.100 Wohneinheiten, freifinanziert und gefördert, in Miete und Eigentum sowie Baugruppen

**Anzahl der Parkplätze:** ca. 800

**Fahrradstellplätze:** in großzügiger Anzahl

**Masterplan:**

**Architektur**

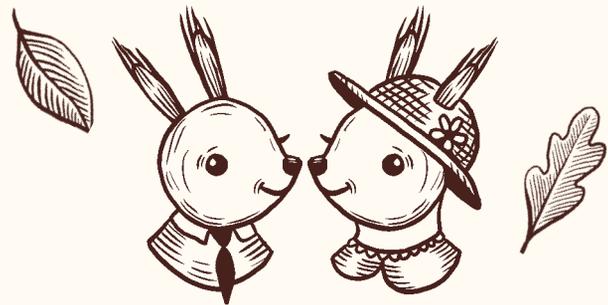
arenas basabe palacios arquitectos (ABP): Sieger des Wohn- und Städtebauwettbewerbs EUROPAN 10  
M & S Architekten ZT GmbH

**Landschaftsplanung**

LAND.IN.SICHT

## Im Dialog

Den Wildgarten gemeinsam gestalten – mit neuer und bestehender Nachbarschaft



## Lebendige Nachbarschaft

Synergien zwischen den verschiedenen Einwohner:innen, Infrastrukturen und Räumlichkeiten wie Nahversorger, Kindergarten, Nachbarschaftszentrum und Gastronomie



## Unser Zeitplan für das Gesamtprojekt Wildgarten

Baubeginn: Dezember 2016;  
Voraussichtliches Bauende: 2024



## Was tut sich im Wildgarten?

Davon erzählen wir auf Facebook und unserer Webseite:

 wildgarten.wien



## Kindergarten im Grünen

Fünf Gruppen im Wildgartenhaus, vier auf Bauplatz 8



# Jahresring für Jahresring glücklicher wohnen

Jahresringe geben Aufschluss über das Leben eines Baumes. Inspiriert von diesem nachhaltigen Wachstum entstehen die Häuser am Bauplatz 9 und 13. Verwurzelt im Wildgarten erfüllen sie die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse und freuen sich darauf, mit ihren künftigen Bewohner:innen zusammenzuwachsen.

Ein Gedanke, der auch architektonisch aufgegriffen wurde: Zierelemente im Deckenbereich stehen symbolisch für Jahresringe. Je höher ein Haus, umso mehr Jahresringe können abgezählt werden.

## Von der Wurzel bis zur Krone

Den vier verschieden großen Gebäudetypen ist jeweils eine Baumart zugeordnet (Esche, Kiefer, Lärche, Eiche), deren Holz in der Außenflächengestaltung eingesetzt und deren Rinden-Struktur im Putz der Fassade aufgegriffen wird. Die Gebäude unterscheiden sich darüber hinaus in ihrer Bauweise. Gebäudetyp L und ML werden in Stahlbetonbauweise errichtet; die Gebäudetypen S und XS mit kerngedämmten Ziegelwänden.

Allen Häusern ist gemein, dass sie von der Wurzel bis zur Krone auf die Weisheit der Natur setzen und die eigene Masse zur Temperaturregulierung nutzen. Diese Bauteilaktivierung bewährt sich im Jahreskreis: Im Winter sorgt sie für wohlige Wärme – im Sommer für angenehme Abkühlung.



### Bauplatz 9 – 62 Wohnungen

- › 6 Häuser (4 in Ziegelbauweise)
- › 38 Kfz-Stellplätze zur Anmietung auf BP2 reserviert
- › 1–5 Zimmer (36–132 m<sup>2</sup>)
- › Bauteilaktivierung: Heizen/Kühlen
- › Raumhöhen von ca. 2,70–3,50 m

### Bauplatz 13 – 22 Wohnungen

- › 3 Häuser (2 in Ziegelbauweise)
- › 14 Kfz-Stellplätze zur Anmietung auf BP2 reserviert
- › 2–4 Zimmer (39–105 m<sup>2</sup>)
- › Bauteilaktivierung: Heizen/Kühlen
- › Raumhöhen von ca. 2,70–3,10 m

Bauträger: Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.  
Architektur: architekten gerner und partner zt gmbh  
Freiraum: Yewo Landscapes GmbH

»Starke Wurzeln im Wohnbau,  
das heißt für uns: Die Qualität der  
einzelnen Wohnungen steht bei allen  
Überlegungen an oberster Stelle.«

GernerGernerPlus, Architekten

# Weit verzweigte Lebensfreude

Im Herz des Wildgartens gelegen, bieten die Bauplätze 9 und 13 den Vorteil kurzer Wege (Nahversorger, Busstation und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe). Der gemütliche – zentral zwischen den Bauplätzen liegende Quartiersplatz *Servus*, sowie die rundum platzierten, liebevoll gestalteten Außenanlagen der neuen Häuser bieten viel Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Begegnung. Hier kann an der langen Tafel unter einer Pergola gemeinsam genossen werden, was in der Küche des angrenzenden Gemeinschaftsraums zubereitet wird. Der unmittelbar daneben liegende Waschsalon ist ebenso ein Treffpunkt wie ein Tischtennisplatz, der zum nachbarschaftlichen Spiel einlädt.



Die Gebäude des Typs ML verfügen über geräumige Gemeinschaftsterrassen.





52 Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge werden in der Sammel Tiefgarage des benachbarten Bauplatzes untergebracht und können dort angemietet werden.

**Bauplatz 13**

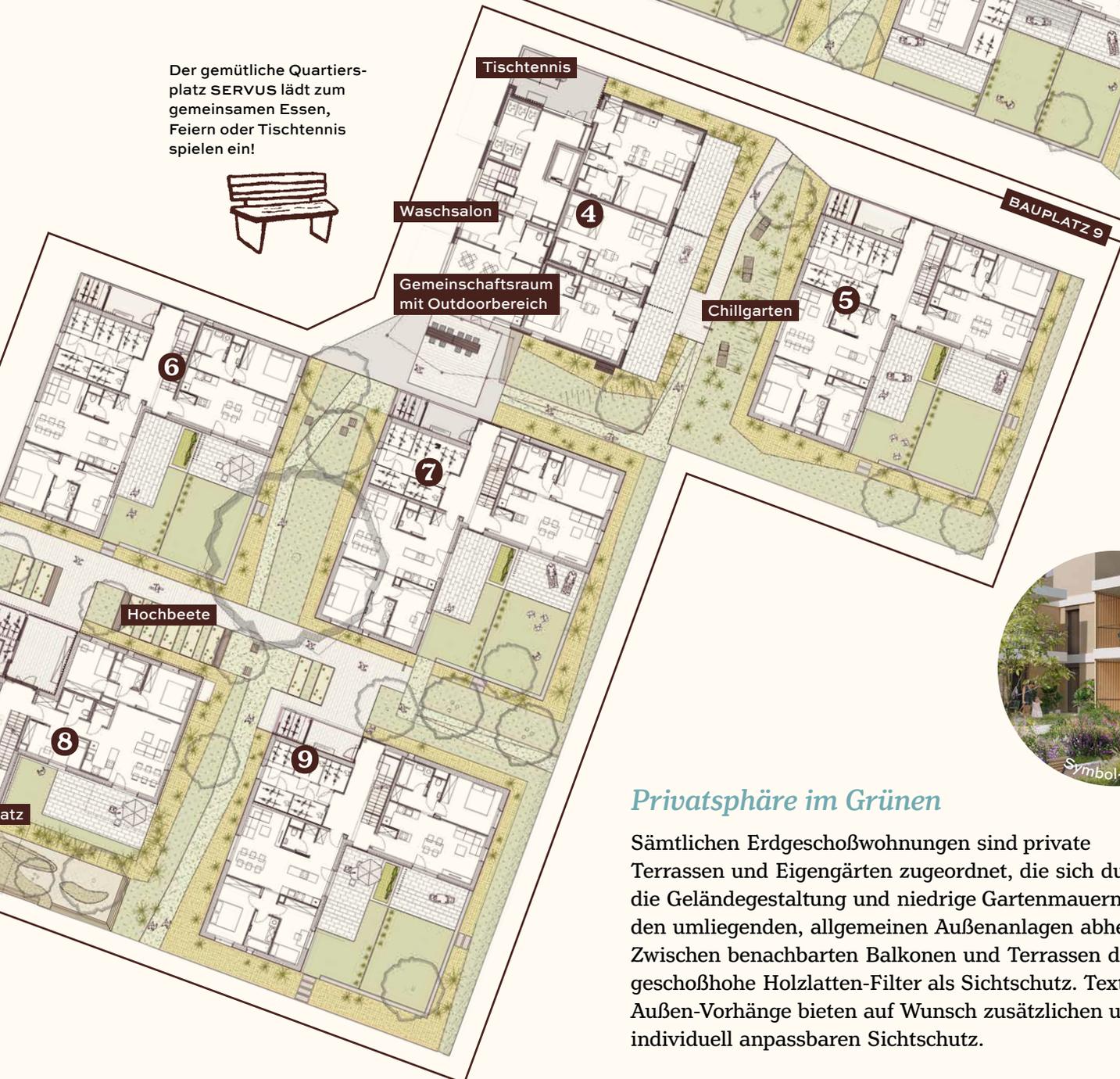
- 1 Mona-Lisa-Steiner-Weg 5 ML
- 2 Spitzahornweg 8 S
- 3 Spitzahornweg 6 XS

**Bauplatz 9**

- 4 Spitzahornweg 7 L
- 5 Spitzahornweg 5 S
- 6 Mona-Lisa-Steiner-Weg 9 S
- 7 Mona-Lisa-Steiner-Weg 7 S
- 8 Mona-Lisa-Steiner-Weg 11 ML
- 9 Silberlindenweg 6 S



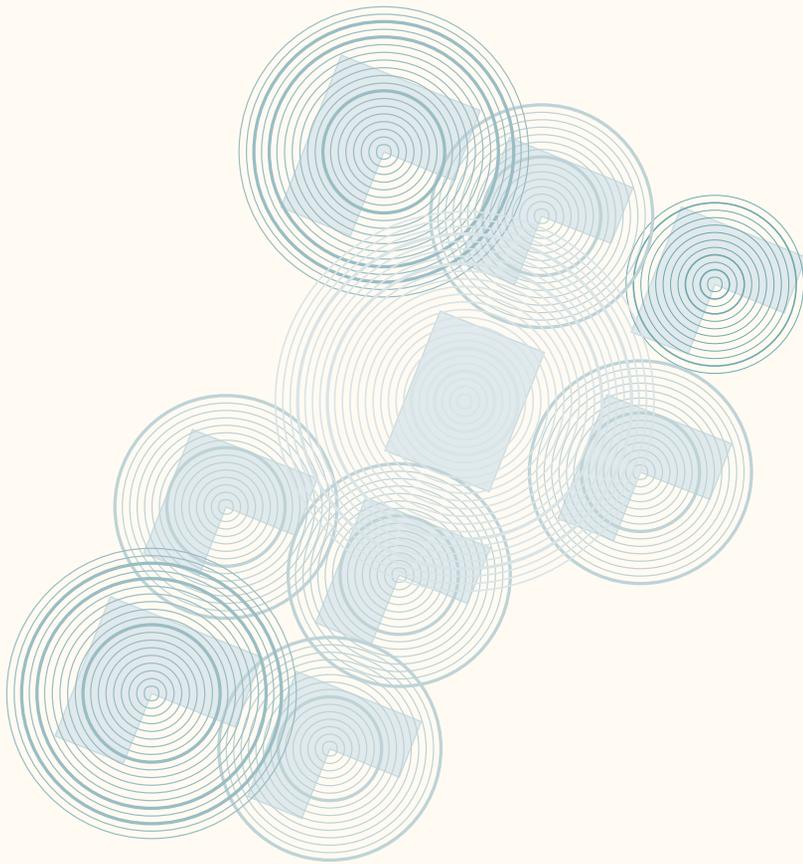
Der gemütliche Quartiersplatz **SERVUS** lädt zum gemeinsamen Essen, Feiern oder Tischtennis spielen ein!



### Privatsphäre im Grünen

Sämtlichen Erdgeschoßwohnungen sind private Terrassen und Eigengärten zugeordnet, die sich durch die Geländegestaltung und niedrige Gartenmauern von den umliegenden, allgemeinen Außenanlagen abheben. Zwischen benachbarten Balkonen und Terrassen dienen geschosshohe Holzlatten-Filter als Sichtschutz. Textile Außen-Vorhänge bieten auf Wunsch zusätzlichen und individuell anpassbaren Sichtschutz.

# Jahr für Jahr, Ring für Ring, Haus für Haus



## Blick in den Baumstamm

An Zierelementen im Deckenbereich lassen sich die Jahresringe des Gebäudes ablesen.



## Blick auf Holz und Rinde

Jedem Gebäude ist eine Holzart zugeordnet, die bei der Außenflächen-Gestaltung als Sichtschutz sowie in der Gestaltung der Eingangsbereiche zum Einsatz kommt. Die unterschiedlichen Rindenstrukturen spiegeln sich im jeweiligen Putz der Fassade.



Eiche



Lärche



Kiefer



Esche

# Behaglichkeit, die über sich hinauswächst

Unsere Häuser benutzen die enorme Speicherfähigkeit von Beton zur Regulierung der Temperatur. Dazu werden Rohrleitungen zum Heizen und Kühlen nahe der Deckenoberfläche in die Betondecke integriert.

Die Aktivdecke wärmt wie die Sonne über Strahlung. Trifft das Licht auf eine Oberfläche, überträgt es seine Wärme auf diese. Im Winter erwärmt die Aktivdecke daher Oberflächen, wie Wände, Böden und Möbel. Je wärmer diese sind, umso mehr Wärme strahlen sie selbst in den Raum ab und schaffen so ein behagliches Raumklima. Anders als bei einer Fußboden- oder Radiatorheizung, die in erster Linie durch starke Konvektion die Raumluft erwärmt während die Wände kalt bleiben, wirbelt die Aktivdecke keinen Staub auf. Die Luft bleibt angenehm frisch.

Wärmere Oberflächen erlauben darüber hinaus kühlere Raumluft bei gleicher gefühlter Temperatur. Dadurch hat die Aktivdecke einen besonders sparsamen Heizbetrieb: Die als ideal empfundene Temperatur liegt rund 3°C unter jener von konvektiven Systemen. Jedes Grad weniger Raumtemperatur senkt den Energiebedarf um ca. 6 %.

Im Sommer durchdringen Sonnenstrahlen die Fensterscheiben und übertragen ihre Wärme auf jede Oberfläche im Rauminneren. Böden und Wände heizen sich auf und strahlen die Wärme in den Raum zurück. Statt mit kalter Luft von Klimaanlage nur die Symptome dieser Überhitzung zu lindern, wirkt eine Aktivdecke direkt der Ursache entgegen. Sie kühlt die Oberflächen im Raum ab, wodurch der menschliche Körper Wärme an sie abgeben kann. Geräuschlos und ohne Zugluft wird es angenehm kühl.

- › Besser als Fußbodenheizung: keine stickige Zimmerluft, keine Staubaufwirbelung.
- › Besser als eine Klimaanlage: absolut geräuschlos und ohne Zugluft.
- › Bessere Energiebilanz: Eine Aktivdecke senkt den Energiebedarf.



## Wohltuend für Allergiker

Stark reduzierte Staubaufwirbelungen – ideal für Allergiker!

## Behaglich im Winter

Behagliche Wärme und saubere Luft!

## Klimaschonend

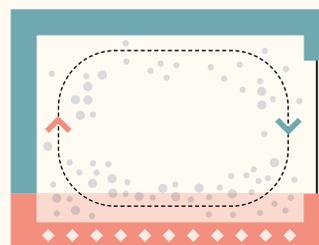
Spart Energie und senkt den Wärme-Verlust der Außenwände!

## Kostenschonend

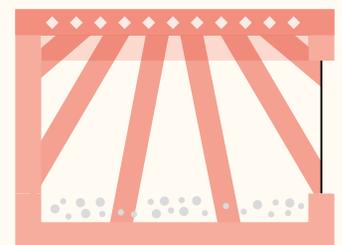
Ein geringerer Energieverbrauch senkt auch die Kosten!

## Erfrischend im Sommer

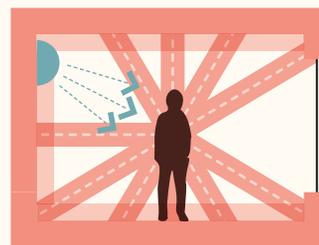
Angenehm temperiert im Sommer – vollkommen geräuschlos ohne kalte Zugluft!



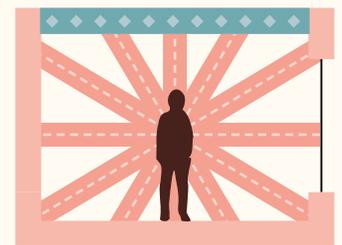
Fußbodenheizung: Staub verwirbelt im Raum in der Luft



Aktivdecke: Staub bleibt in Bodennähe



Klimaanlage: Trotz klimatisierter Luft schwitzt der Körper, da die aufgeheizten Hüllflächen seine natürliche Wärmeregulation über den Strahlungsaustausch verhindern.



Aktivkühldecke: Kühlt Oberflächen ab. An die kühleren Oberflächen kann der Körper Wärme abstrahlen – man fühlt sich wohl ohne zu schwitzen.





# Typ XS

## Behagliches Nest

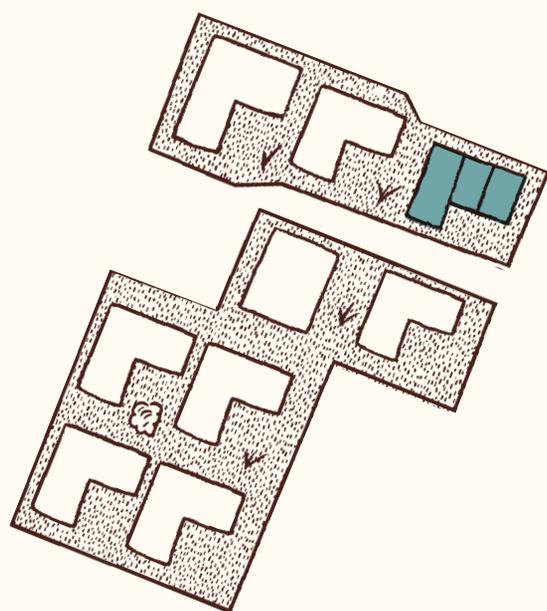
Die drei Wohnungen im Reihenhaus-Stil punkten durch großzügige Raumhöhen, Eigengärten und Terrassen. Durch die bauteilaktivierte Decke werden auch die kerngedämmten Ziegelwände oberflächlich erwärmt und senken so den Energieverlust.

Einlagerungsmöglichkeiten und Fahrradabstellflächen befinden sich direkt im Eingangsbereich oder im Garten. Jede Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Fenster. Die 4-Zimmer-Wohnung ist mit zwei Bädern ausgestattet.

- › Eigengarten und Terrasse
- › Großzügige Raumhöhe: von ca. 2,7–3,1 m
- › Klimafreundliche Bauteilaktivierung



Bei unserem Typ S wird bei den Trennelementen Eichenholz verwendet, die Fassade mit flacher Rindenstruktur verputzt.



← Drei 2-geschoßige Wohn-Einheiten:  
1 × 4-Zimmer Haus  
2 × 3-Zimmer Haus

Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: [wildgarten.wien](http://wildgarten.wien)



Symbol-Visualisierung





Symbol-Visualisierung



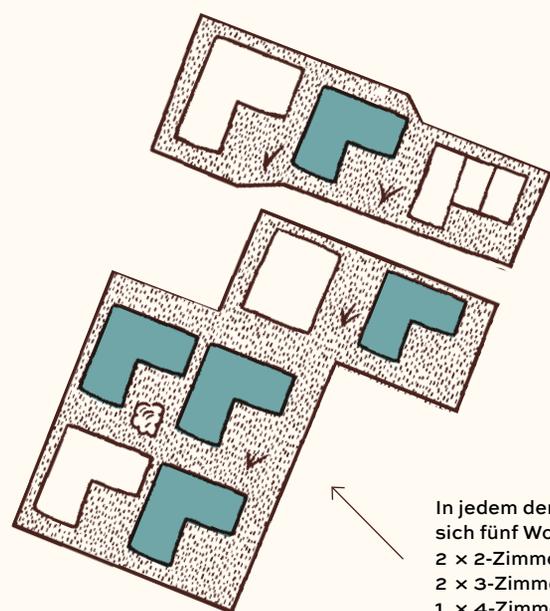
Symbol-Visualisierung

# Typ S

## Zusammen wachsen

Fünf lichtdurchflutete Wohnungen auf drei Geschossen bieten individuelles Wohnglück in nachbarschaftlichem Umfeld. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über Garten und Terrasse. Im Obergeschoß befinden sich zwei Wohnungen mit großzügigen Balkonen sowie eine 4-Zimmer-Wohnung die sich über zwei Ebenen streckt – mit Balkon und Dachterrasse. Diese Wohnung gibt es sogar je nach Geschmack in zwei Varianten für Sie! Jede Wohnung hat mindestens ein Badezimmer mit Fenster und einen, zentral vom Foyer aus begehbaren, Einlagerungsraum.

- › Garten und Terrasse im Erdgeschoß
- › Balkon bzw. Balkon und Dachterrasse im Obergeschoß
- › Badezimmer mit Fenster
- › Einlagerungsmöglichkeit im EG



In jedem der S-Häuser befinden sich fünf Wohn-Einheiten:  
2 x 2-Zimmer-Wohnung  
2 x 3-Zimmer-Wohnung  
1 x 4-Zimmer-Wohnung



Bei unserem Typ S wird bei den Trennelementen Lärchenholz verwendet, die Fassade mit horizontaler Rindenstruktur verputzt.

Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: [wildgarten.wien](http://wildgarten.wien)

# Typ ML

## Gemeinsam aufblühen

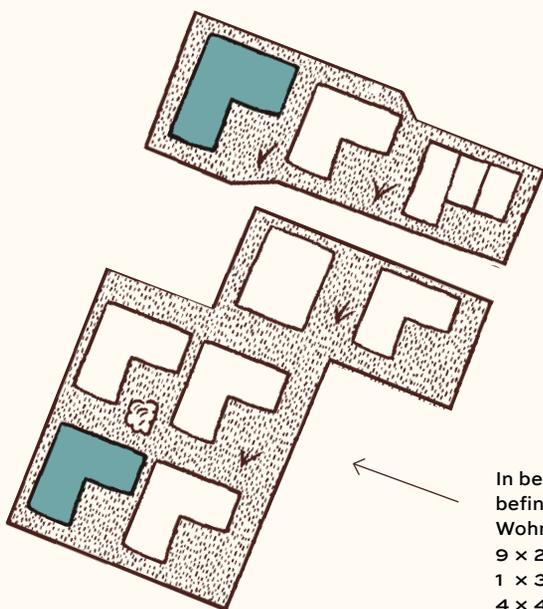
Das fünfgeschoßige Gebäude beherbergt 14 Wohnungen. Die Erdgeschoßwohnung verfügt über Garten und Terrasse. Die kompakten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschoßen über Balkon, Loggia oder Terrasse. Im Erdgeschoß befindet sich eine von außen zugängliche, niveaumäßig etwas abgesenkte, teilweise überdachte Spiellandschaft mit angeschlossenem Sanitärbereich.

Das Gebäude bietet einen zentralen Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder, einen Aufzug und Einlagerungsmöglichkeiten im Kellergeschoß. Allen Bewohner:innen steht eine Dachterrasse zum gemeinsamen Verweilen zur Verfügung.

- › Zentraler Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder
- › Teilweise überdachte Spiellandschaft für Kinder im Erdgeschoß
- › Gemeinschaftsterrasse
- › Lift



Bei unserem Typ ML wird bei den Trennelementen Kiefernholz verwendet, die Fassade mit rauer Rindenstruktur verputzt.



In beiden ML-Gebäuden befinden sich jeweils fünf Wohneinheiten:  
9 × 2-Zimmer-Wohnung  
1 × 3-Zimmer-Wohnung  
4 × 4-Zimmer-Wohnung

Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: [wildgarten.wien](http://wildgarten.wien)



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung





# Typ L

## Über den Wipfeln

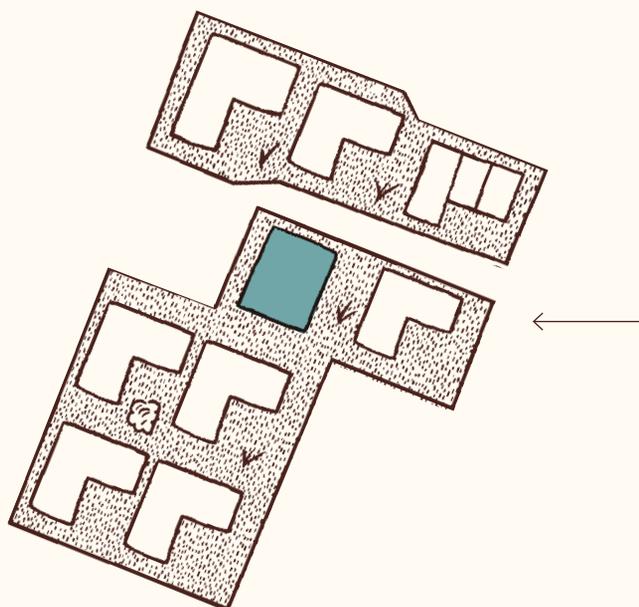
Dieses Haus – mit 8 Geschossen und 28 Wohnungen das größte Gebäude auf dem Bauplatz 9 – erfüllt Lebensträume. Vor dem Erdgeschoß des Hauses, zum Quartiersplatz *Servus* orientiert, laden ein Gemeinschaftsraum mit Küche und angeschlossenem Outdoorbereich mit langer Tafel unter einer Pergola zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Für Kinderwagen gibt es einen eigenen Abstellraum direkt beim Foyer. Die mit 4–6 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich großen Kellerabteile und der großzügige Aufzug, ermöglichen die Unterbringung von (zum Beispiel) Fahrrädern im eigenen Kellerabteil.

In den Obergeschoßen befinden sich vor allem 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die jeweils über geräumige Balkone von ca. 10 m<sup>2</sup> verfügen. Im Erdgeschoß sind drei kleine Wohnungen mit separatem Eingang, einer Raumhöhe von ca. 3–3,5 m und Eignung zur gewerblichen Nutzung untergebracht. Ein elegantes, zweigeschoßiges Penthouse mit spektakulärer Terrasse rundet das Wohnungsangebot dieses Hauses ab.

- › 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon
- › 3 kleine Wohnungen im EG zur gewerblichen Nutzung geeignet
- › Zweigeschoßiges Penthouse mit spektakulärer Terrasse
- › Gemeinschaftsräume In- und Outdoor
- › Waschsalon



Bei unserem Typ L wird Eschenholz verwendet, die Fassade mit feiner Rindenstruktur verputzt.



28 Wohn-Einheiten:  
2 × 2-Zimmer-Studios  
13 × 2-Zimmer-Wohnung  
12 × 3-Zimmer-Wohnung  
1 × 5-Zimmer-Wohnung  
(Maisonette)

Alle Grundrisse sowie Preisinformation über unseren Makler oder online: [wildgarten.wien](http://wildgarten.wien)



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung



Symbol-Visualisierung

## Neue Perspektiven mit der ARE

Die ARE Austrian Real Estate ist einer der größten Immobilien-eigentümer in Österreich.

Das Portfolio umfasst 565 Büro-, Wohn- und Gewerbeliegenschaften mit rund 1,7 Millionen Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der Verkehrswert des Bestandes beträgt rund 3,3 Milliarden Euro.

Die ARE kauft, entwickelt und vermietet Top-Standorte in ganz Österreich. Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der ARE.

[www.aren.at](http://www.aren.at)

**Sie haben Interesse  
an einer Wohnung?**

**Verkauf:**

sREAL Immobilien

+43 50100 - 26230

wildgarten@sreal.at

Wildgarten

Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

1020 Wien, Trabrennstraße 2b

+43 1 712 07 42 - 0

info@wildgarten.wien



## Impressum

*Projektentwicklung/Kontakt:*

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

*Broschüre:*

Gestaltung: Typejockeys

Illustration: Frau Isa

Visualisierungen: GernerGerner Plus

Fotos: iStock

Luftbild: Stadt Wien, MA 18, Christian Fürthner

Text: Felicitas Prokopetz; makaha

Stadtplan: [openstreetmap.org](https://openstreetmap.org)

© Wien, November 2021

*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 Wildgarten Entwicklungsgesellschaft mbH zur Verfügung gestellt. Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (zB. 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. Stand 10.2021*

Ein Projekt der

**ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE

[www.wildgarten.wien](https://www.wildgarten.wien)

