

bwsg

besser wohnen – seit 1911.

# FRANZ IM GLÜCK

LEBEN BEIM GRÜNEN PRATER

**bauwerk** & Partner  
Immobilien





**04**

**Urban & naturnah**

Leopoldstadt: Dem Herzen  
Wiens so nah

**12**

**Die Ausstattung**

Die inneren Werte  
von Franz im Glück

**05**

**Franz im Glück**

Das Projekt: 82 frei finanzierte  
Eigentumswohnungen

**14**

**Die Wohneinheiten**

Welche Traumwohnung  
darf es sein?

**06**

**Die Lage**

Franz ist in einer wirklich  
besonderen Lage

**16**

**Die BWS-Gruppe**

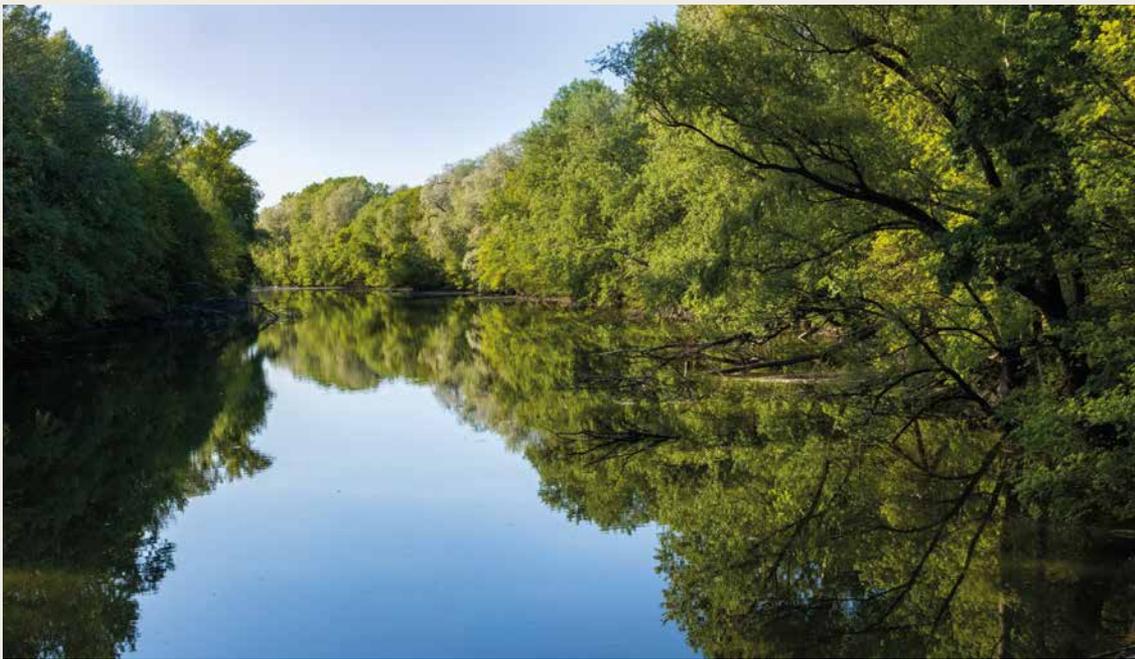
Wir bauen leistbaren Wohn-  
raum in ganz Österreich.



# URBAN & NATURNAH

## LEOPOLDSTADT

Wien, Wien, nur du allein ... Für so manche ist sie die Stadt der Träume. Zum Leben, Arbeiten und Kultur genießen. Ein besonderes Fleckchen Wien zum Wohnen ist zweifelsohne eines, wo die Innere Stadt, aber auch die Natur nur wenige Schritte entfernt ist. Glück muss man also haben.



Wie unser Franz. Der hat sich das Glück gekauft. Aber der Reihe nach: Der zweite Bezirk, die Leopoldstadt, wurde 1850 gegründet und nach Kaiser Leopold I. benannt. Der Bezirk ist an Vielfalt kaum zu überbieten: So hat er nicht nur den grünen Prater samt Vergnügungspark, sondern ist auch ein Schmelztiegel verschiedener Kulturen. Bekannt ist

die Leopoldstadt auch für seine jüdische Geschichte. Der zweite Wiener Gemeindebezirk hat sich in den vergangenen Jahren aber auch als Hotspot für Kreative gemauert: Galerien, Ateliers und Start-ups bereichern den Bezirk. Wer das Beste aus Wien erwohnen möchte, ist hier richtig. Damit wenden wir uns auch schon unserem Franz zu – Franz im Glück.





# FRANZ IM GLÜCK

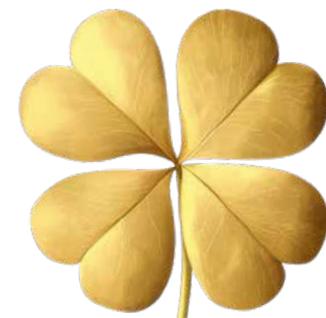
Manchmal kommt das  
Glück auf uns zu.

Dann sollten wir es festhalten und  
nicht mehr loslassen. Oder kaufen  
und drin wohnen.

## Das Projekt.

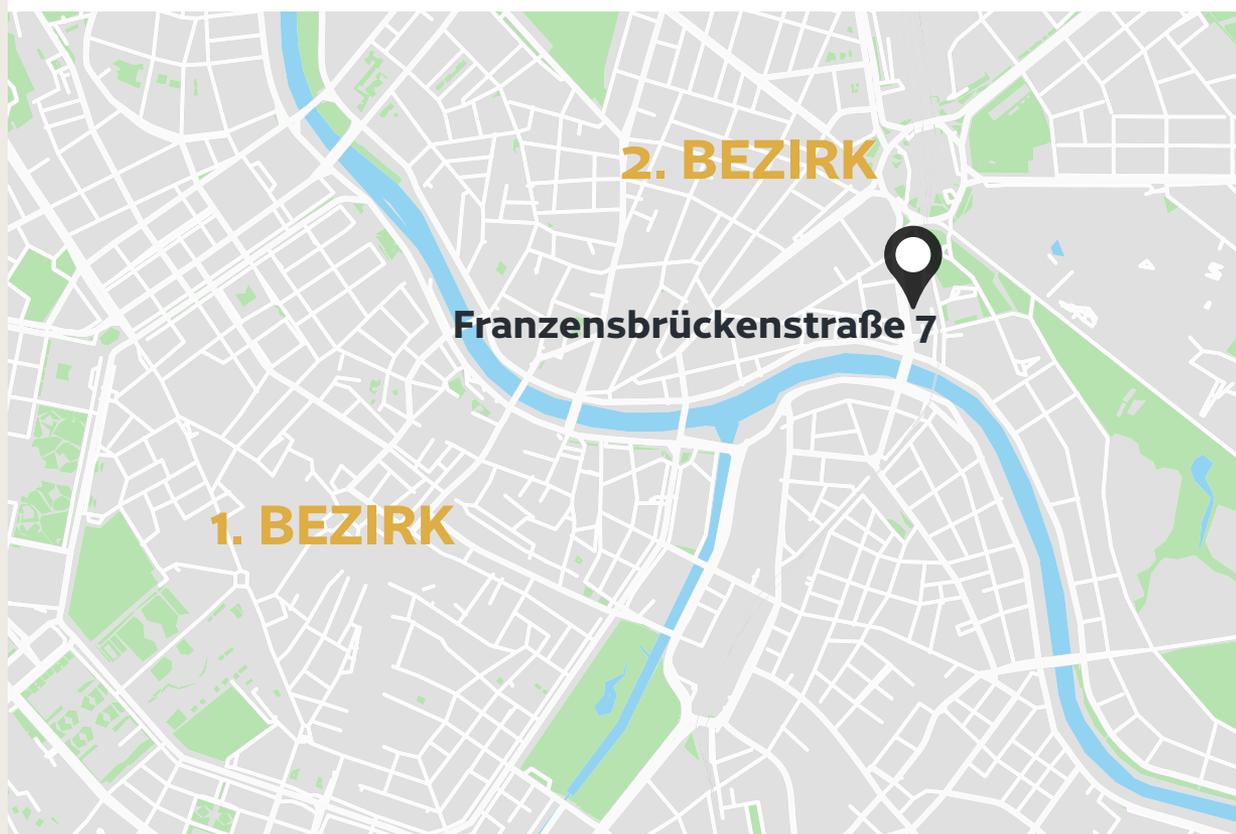
In der Franzensbrückenstraße 7 und Helenengasse 8 errichten wir  
82 exklusiv ausgestattete frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Die Nähe zur Innenstadt und grünem Prater, die bauliche Ausstattung  
und der Ausblick machen dieses Objekt zu etwas Besonderem.



# FRANZ IST IN EINER BESONDEREN LAGE

Unser Franz hat das Glück, in einer wirklich hervorragenden Lage errichtet zu werden. Aber sehen Sie selbst: Straßenpläne sagen dem Wien-Kenner mehr als Worte.



Und den Nicht-Wienern, die es aber noch oder teilweise werden wollen, sei gesagt: Die Lage ist wirklich mehr als nur ein glücklicher Zufall. Sie ist fast perfekt: Der erste Bezirk, das Kernstück Wiens, kann zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden, die Anbindung an die

öffentlichen Verkehrsmittel in alle Richtungen ist natürlich gegeben und wer will, ist mit einem Besuch im angrenzenden grünen Prater auch schnell auf der grünen Erholungsspur. So wie unser Franz.





# EINMAL RIESENRAD UND ZURÜCK



Die Umgebung, in der unser Franz im Glück sein Zuhause finden wird, ist schon eine Besondere. Nicht nur die Nähe zur Innenstadt und dem Karmelitermarkt mit seinem aufstrebenden Künstlerviertel macht den Reiz aus: Die bekannteste Sehenswürdigkeit und ein Wahrzeichen Wiens, das Riesenrad, ist in Sicht- und Gehweite,

umringt vom Wiener Prater. Der Vergnügungspark existiert seit dem 18. Jahrhundert. Noch viel größer ist der grüne Prater: Ganze sechs Quadratkilometer Grünfläche, Wald und Gewässer können zur Erholung und für Freizeitaktivitäten genutzt werden.



# DONAUWELT, DIE GEFÄLLT

Eine weitere Besonderheit ganz in der Nähe unseres Franz im Glück ist der Donaukanal, dessen Promenaden mit trendigen Bars und Restaurants zum Verweilen einladen – sei es für einen entspannten Nachmittag oder einen geselligen Abend.

Die Franzensbrückenstraße punktet mit einer perfekten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die U1-Station Praterstern, Straßenbahnen und Bussen sind fußläufig erreichbar, der Hauptbahnhof liegt nur wenige Stationen entfernt.

Jetzt aber wird es wirklich Zeit für den Franz. Bitte umblättern.



# GESTATTEN, **DAS IST FRANZ IM GLÜCK**

Die Straßenfassade erinnert mit ihren Gesimsen an die Zinshausarchitektur vergangener Epochen.

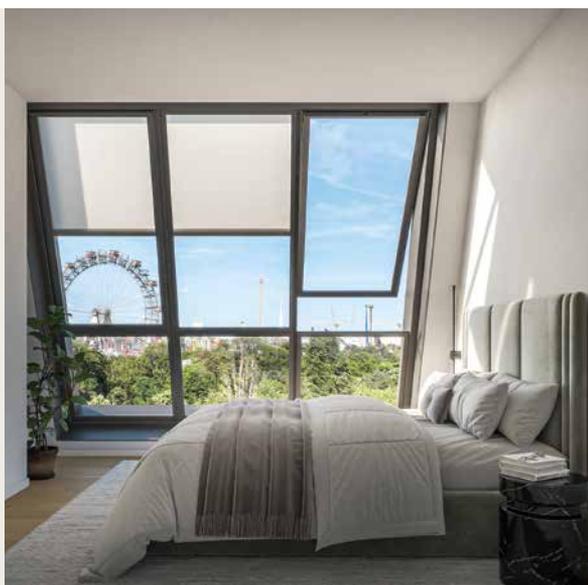




# UND HIER SIND SEINE INNEREN WERTE

In einer ziemlich guten Lage zu sein, ist für jemanden wie Franz schon einmal die halbe Miete, Pardon, der halbe Kauf. Wenn dann noch die inneren Werte passen, gleicht das beinahe einem wohnlichen Jackpot. Dafür braucht es nicht nur ein Gespür für spannende Grundrisse, sondern auch die verwendeten Materialien sollen optisch und technisch miteinander um die Wette glänzen.

Selbstverständlich sorgt eine Grundwasser-Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung für ein optimales Raumklima zu jeder Jahreszeit – im Winter wohlig warm und im Sommer angenehm temperiert. Das spart Betriebskosten. Am Dach sorgt eine Photovoltaikanlage für die Stromversorgung der Allgemeinbereiche. Franz besitzt außerdem eine klimaaktiv Zertifizierung.



Weiter zu den Böden: Unter dem hochwertigen Echtholz-Parkett, welches selbstverständlich verklebt ist, schlummert eine Trittschallisolierung. In den Bädern und WCs wird ausschließlich Feinsteinzeug verlegt. Formschöne Armaturen und eine geschmackvolle Sanitäreinrichtung inklusive Handtuchheizkörper machen die Wellnessoase zuhause zum Genuss.

Sonderausstattungen sind auf Wunsch des Käufers möglich, sofern dies zeitgerecht beim Kauf einer Wohnung kommuniziert wird und der Baufortschritt es noch zulässt. Jedoch ist gewiss: Franz wird in jedem Fall schick herausgeputzt.





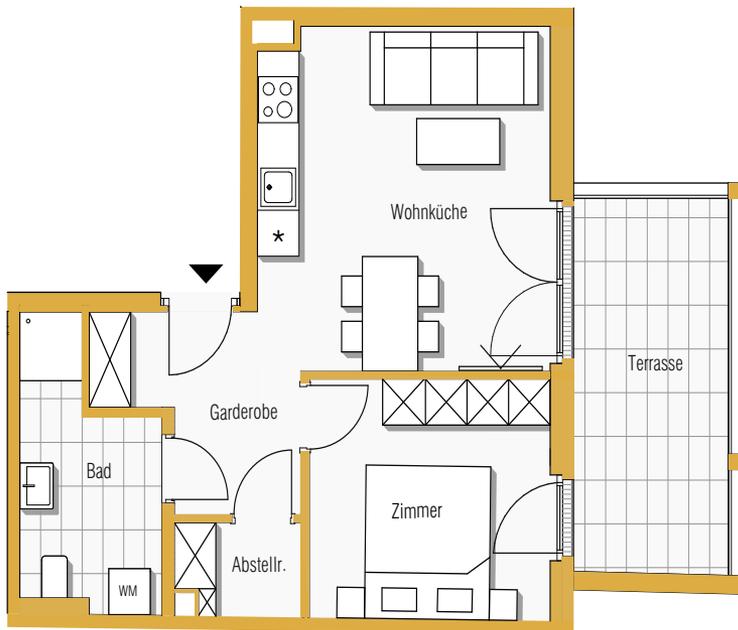
# FRANZ HAT ES IN SICH

## 82 WOHNUNGEN

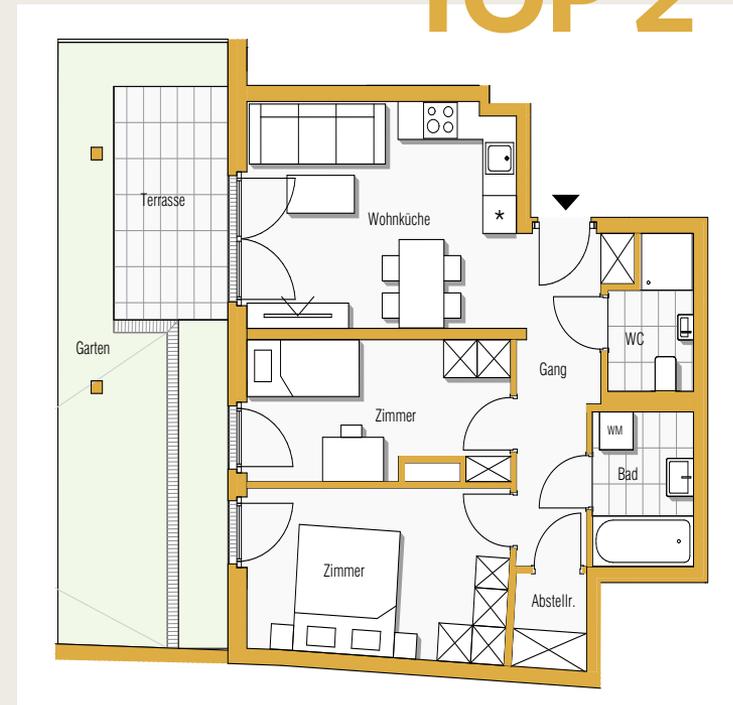
Gar nicht so leicht, wenn man aus so vielen Wohnungen die passende für sich auswählen soll. Franz selbst ist es auch nicht leicht gefallen.

Bei den Grundrissen aufgefallen ist ihm zum Beispiel eine traumhafte Gartenwohnung mit einer großzügigen Freifläche von knapp 28 Quadratmetern. Sie besteht aus einer sonnigen Terrasse und einer Rasenfläche, die wunderbar zum Entspannen einlädt. Mit rund 58 Quadratmetern bildet der helle Wohn- und Küchenbereich das Herzstück für gemütliche Stunden oder ein geselliges Beisammensein mit Freunden und Familie. Zwei Nebenzimmer machen das Wohnglück komplett. Ein kleiner Luxus sind bei dieser Wohnung zwei separate Badezimmer – eines mit Dusche und eines mit Wanne. Und der Krimskrams lässt sich im Abstellraum und der vorgesehenen Diele verstauen.

### TOP 4



### TOP 2



Für den Ein-Personen-Haushalt auch wiederum perfekt: Eine gut geschnittene Wohnung mit einem Nebenzimmer und einer großzügigen Wohnküche, die auch genug Raum zum Bewirten von Gästen lässt. Ein nettes Highlight: Der 11 m<sup>2</sup> große Balkon lässt sich von beiden Räumen aus betreten. Großzügig geraten ist auch das Badezimmer. Und immer praktisch: ein Abstellraum. Aus diesem Grundriss wurde wahrlich das Beste herausgeholt. Franz hat auch das sehr gefallen.

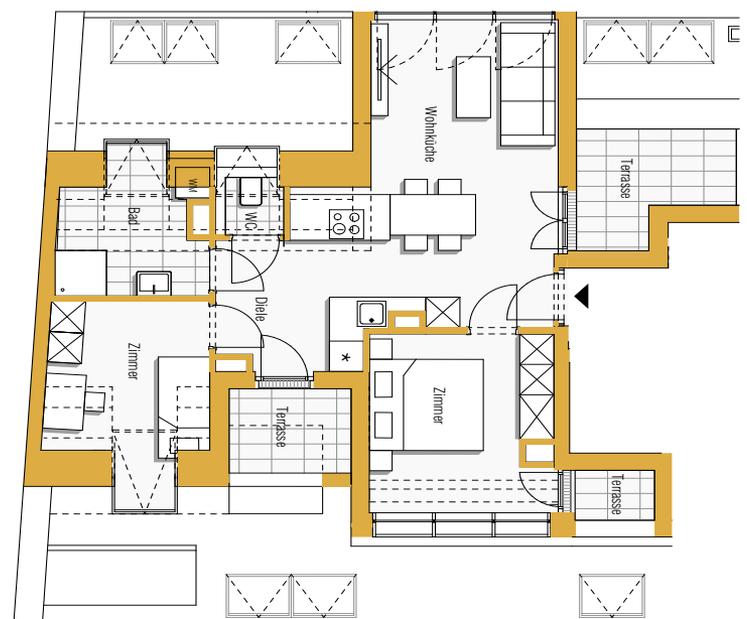




Und dann war da dieser Dachgeschoss-Wohnraum mit insgesamt drei Terrassen. Beim (gedanklichen) Betreten der Wohnung mit ihren 64 Quadratmetern wird man von der großzügigen Wohnküche empfangen, die auf die größte der drei Terrassen führt. Die Küche ist so integriert, dass sie einen Spalier zu den Nebenräumen bildet: Show-Kochen mit Freunden bietet sich hier wirklich an, hat doch der Esstisch neben der Kochinsel Platz. Von einem der Zimmer führt eine eigene kleine Terrasse nach außen. Ein richtig schickes Dachgeschoss-Domizil also. Franz weiß zu guter Letzt, welche Wohnung seinen Traum erfüllen würde.

Franz hat sein Glück gefunden. Jetzt sind SIE dran.

## TOP 40



# SICHERHEIT UND ZUVERLÄSSIGKEIT SEIT 1911

## Qualität

Wir setzen so weit wie möglich auf nachhaltige Baustoffe, legen Wert auf Markenqualität und eine energieeffiziente Bauweise. Unsere Neubauten sind daher auf dem neuesten Stand der Technik.

## Betreuung

Unsere Mitarbeiter aus dem Immobilienmanagement kümmern sich auch nach Vertragsunterzeichnung um Ihre Anliegen.

## Schlüsselfertige Wohnungen

Wir planen und bauen für Sie, bis wir Ihnen ein schlüsselfertiges Wohnobjekt übergeben können.

## Fertigstellungssicherheit

Wir können garantieren, dass Ihr Objekt vorfinanziert und die Fertigstellung somit garantiert ist.

## DIE BWS-GRUPPE

Die Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH ist ein Teil der BWS-Gruppe. Diese steht für lebenswerten und leistbaren Wohnraum, und das in ganz Österreich. Wir bauen

gemeinnützig – seit 1911. Wir entwickeln, errichten, vertreiben und verwalten geförderten und frei finanzierten Wohnraum. Standorte: Wien, St. Pölten, Innsbruck und Graz









## Ihr Weg zum Wohnglück.



### Impressum

Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH –  
eine Projektgesellschaft der BWS-Gruppe

Triester Straße 40/3/1  
1100 Wien

+43 1 546 08-5070

franz@bwsg.at

www.bwsg.at

### Bilder

Visualisierung/Renderings: Seiten 2, 3, 5, 10, 11, 12,  
13, 14, 15, 17, 18, 19: ZOOM visual project gmbh

Fotos Titelseite + Rückseite + Seiten 4, 7, 8, 9:  
Adobe Stock

Grundrisse: beauftragte Architekten

**Design und Layout:** Artin Joyandehnan, B.Eng.

**Redaktion:** Mag. Vera Bauer

Haftungsausschluss: Die Angaben und bildlichen Darstellungen in dieser Broschüre verstehen sich als allgemeine Erstinformation über das Projekt und bilden keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungsphasen variieren können. Sofern auf Abbildungen Einrichtungsgegenstände wiedergegeben werden, handelt es sich dabei um unverbindliche Vorschläge und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind vielmehr jene Angaben und Beschreibungen, die den konkreten Kaufverträgen zu entnehmen sind und nur soweit, als diese nicht auch dort unter einem zulässigen Änderungsvorbehalt stehen. Sämtliche Abbildungen, Markenzeichen und Texte sind urheberrechtlich geschützte Werke und stehen im Eigentum der Herausgeberin und deren Partnern. Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten. Verkäuferin/Vermieterin der in diesem Medium dargestellten Wohnobjekte ist die Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH – eine Projektgesellschaft der BWS-Gruppe, FN 607554m, eine Gesellschaft der bauwerk Gruppe sowie der BWS-Gruppe. Stand März 2025. © 2025 Alle Rechte vorbehalten.

**Wohnglück muss  
man haben.**

