

Wien

Aus alt mach neu

Ein aus dem Jahr 1912 stammendes Gründerzeithaus im 8. Bezirk in Wien wurde stilvoll generalsaniert und erweitert – ein Paradebeispiel für Verdichtung, ohne den Flair der Jahrhundertwende zu zerstören.

TEXT: GISELA GARY

FOTO: 3SI IMMOGROUP

VISUALISIERUNG: JAMJAM – C. SCHÖN GMBH





Verfügen klassische Zinshäuser normalerweise über etwa 1.500 Quadratmeter Wohnfläche, beeindruckt dieses 1912 erbaute Gründerzeithaus mit nahezu 3.500 Quadratmeter Wohnfläche. Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup und Eigentümer des Wohnhauses, kann seinen Stolz nicht verbergen, was aus dem heruntergekommenen Gebäude nun entstanden ist: „Alleine durch den Ausbau der Dachfläche wurden auf zwei Ebenen zusätzliche 900 Quadratmeter geschaffen. Jede der insgesamt acht Dachgeschoss-Wohnungen begeistert mit einem Traumblick über Wien. Durch die hervorragende Lage hat man auch unterhalb der Penthouse-Wohnungen einen herrlichen Blick Richtung Schönborn Park und Rathaus.“

Architekt Martin Haas ist der Planer der Generalsanierung und der Erweiterung: „In der Skodagasse lassen wir keinen Stein auf dem anderen. Auf Basis des Altbestandes wurde im Prinzip das ganze Haus umgebaut und im Stil ‚Alt Wien‘ saniert. Der Dachgeschossbereich fügt sich trotz modernem Stil harmonisch in das historische Gesamtbild dieses Stilaltbaus ein.“ Klare Vorgabe für das Bauprojekt „The Masterpiece“ war, „das Haus und jede einzelne Wohnung auf den neuesten technischen Stand zu bringen und zeitgleich den stilvollen Altbau-Charme des Hauses zu erhalten bzw. wiederherzustellen“, betont Schmidt.

Handläufe aus Beton

Dieses erklärte Ziel des Bauträgers führt dabei zu umfassenden Sanierungs- und Bauarbeiten. „Die Wohnungen spiegeln

das Sinnbild eines Gründerzeithauses wider – mit Deckenstuck, Erker, Kassettentüren und Holzkastenfenstern wie auch Eichen-Fischgrätparkett“, so Gerhard Klein, Geschäftsführer von Immofair, für die Vermarktung der Wohnungen verantwortlich.

Das Gebäude hatte eine sehr gute Bausubstanz. Der Dachaufbau musste verstärkt werden, u. a. mit Mauerwerks-Verpressungen mit Epoxiharz. Im Zuge der Optimierung der Grundrisse wurden zusätzliche Stahlrahmen und neue Deckenfelder aus Beton eingebaut.

Neben dem Beton in den neuen Deckenfeldern wurde eine Stahlbetonverbunddecke zur Trennung vom letzten Bestandgeschoss und Dachgeschoss eingezogen. Eine Besonderheit sind die beiden Wendeltreppenläufe aus Beton vom letzten Bestandgeschoss bis zum Dachgeschoss und im Top 49 die Innentreppe vom Dachgeschoss auf die Dachterrasse hinauf: eine Handarbeit, höchstpersönlich vom Polier ausgeführt.

„Besonders die Penthouses in der Skodagasse haben schon Interesse bei einigen Käufern geweckt“, zeigt sich Michael Schmidt erfreut. „Natürlich auch deshalb, weil innerstädtisch nur mehr äußerst selten solche Flächen in Gründerzeithäusern erwerbbar sind.“ Die Wohnungen verfügen über 75 bis 150 Quadratmeter, im Erdgeschoss mit Gartenflächen, in den oberen Geschossen mit Balkonen zu einem intensiv begrünten Innenhof.



PROJEKTDATEN

The Masterpiece

Skodagasse 15, 1080 Wien

Architektur: Martin Haas Architekten

Eigentümer, Bauherr: Michael Schmidt,
3SI Immogroup

Bauunternehmen: Handler Bau GmbH

Betonlieferant: Bau Beton GmbH

Energiekonzept: Zentralheizung über
das Netz der Wien Energie Fernwärme

Nutzfläche: ca. 3.698 m²

Wohneinheiten: 38

Wohnflächen: 35–150 m²