

# Wohnungen zum Vorsorgen

Meidling, Erdberg, Donaustadt – mit der Idee der Vorsorgewohnungen werden gleich mehrere Wiener Bezirke „neu“ erschlossen.



Es war eine stimmungsvolle Feier mit Esprit, denn bei der Dachgleichenfeier am 10. September in der Kollmayergasse 15-17 in Wien-Meidling sind „beide Seiten gleich hoch geworden“. Das ist scherzhaft gemeint und bezieht sich auf den Ausdruck „Dachgleichenfeier“. Der Name dieses Festes kommt wahrscheinlich daher, dass die Tatsache gefeiert wird, dass eben beide Seiten des Daches gleich hoch geworden sind – was in früheren Jahrhunderten offenbar nicht immer hundertprozentig selbstverständlich war.

Nun ist es jedoch klar, dass bei einem Projekt der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH beide Seiten immer gleich hoch werden. Gefeiert wurde dennoch – und sehr berechtigt. Denn diese Immobilie ist tatsächlich einzigartig, was vor allem an den großzügigen Freiflächen bei jeder einzelnen Wohnung liegt. „Selbst die kleinsten Wohneinheiten bieten ei-

ne eigene Terrasse, Loggia oder Garten“, weist RVW-Geschäftsführerin **Marion Weinberger-Fritz** darauf hin, dass in der Kollmayergasse u. a. dem hochaktuellen Trend des Urban Gardening bestens entsprochen wurde. „Um diese besondere Lebensqualität sicherstellen zu können, wurde bewusst auf die komplette Ausnutzung der verbauten Fläche verzichtet.“

Umfassendes Know-how über soziologische Entwicklungen wie eben Urban Gardening ebenso wie über die optimale Raumnutzung sind das Kern-Business bei Vorsorgewohnungen. Aus der Marktnische hat sich ein eigenes Geschäftsfeld entwickelt, das der Stadtentwicklung ebenso wie Privatanlegern sehr zugute kommt. Immerhin kommen dadurch zahlreiche hochwertige Wohnungen in Top-Lage auf den (engen) Wiener Markt. Und dass die kompakten Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen in Meidling

höchst willkommen sind, bestätigt Bezirksvorsteherin **Gabriele Votava**: „Dieses schöne, innovative Projekt trägt stark zur ansprechenden Neugestaltung unseres Bezirks bei!“

## Ein gutes Beispiel

Beim Projekt Kollmayergasse als Exempel werden 66 Einheiten geschaffen, wovon 39 als Vorsorgewohnungen durch die RVW vermarktet werden. Die Vorsorgewohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 44 bis 52 m<sup>2</sup> und sind ausschließlich als 2-Zimmer-Einheiten geplant. „Auch bei der Wahl der Baustoffe wurde bereits auf hohe Wohnqualität geachtet“, garantiert Weinberger-Fritz. Die Top-Ausstattung umfasst weiters u.a. komplett ausgestattete Einbauküchen, Isolierfenster mit Mehrfachverglasung, hochwertige Parkettböden, modern verflieste und ausgestattete Bäder und WCs, Sicherheitstüren sowie die entsprechenden Verkabelungen.

Unterm Strich hat die RWV mit dem Objekt Kollmayergasse den Grundsätzen „ausgezeichnete örtliche Anbindung plus optimale Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Lokalen“ als wesentliche Grundvoraussetzungen für vorbildliche Vorsorgewohnungen Rechnung getragen. „Man kauft eine Wohnung, vermietet sie und legt dadurch den Grundstein für ein gesichertes Zusatzeinkommen“, erklärt Weinberger-Fritz die Anlageidee in einem Satz. Dazu kommen weitere „Goodies“ wie steuerliche Vorteile oder auch die Möglichkeit, z. B. den Kindern mit einer solchen Vorsorgewohnung ihre Zukunft außerordentlich zu erleichtern.

### Auf historischem Boden

Doch mit der „Entdeckung“ von Meidling als begehrter Wohngegend fühlt sich die RWV nicht ausgelastet – und so fand Ende August auch die Spatenstichfeier für ein neues Wohnhaus in der Erdbergstraße 176 statt. Erdberg zählt ja zu den traditionsreichsten Ansiedlungen im Raum Wien: Hier wurden

Artefakte aus der Jungsteinzeit wie auch die ältesten römischen Funde im Wiener Stadtgebiet entdeckt. „Heute zählt das Gebiet zu DEN „Hoffnungsgebieten“ und Entwicklungsregionen in Wien“, ist mit **Erich Hohenberger** auch der Bezirksvorsteher des dritten Bezirks mit den RWV-Plänen höchst zufrieden. Aufgrund des bestehenden Preisniveaus ist die Lage des Wohnhauses perfekt und es besteht auch in diesem Fall eine sehr gute Nahversorgungs-Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäften, Apotheken und Supermärkten sowie Restaurants, Kaffee- und Gasthäusern in unmittelbarer Nähe – ebenso wie Arztpraxen, Kindergärten und ein vielfältiges Schulangebot für alle Altersstufen.

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U3, Straßenbahnlinie 18, Autobus-Linien 77A und 80A, jeweils in drei Gehminuten erreichbar) und an die Autobahn (Knoten Prater) optimieren die hohe Standortqualität: In nur 8 Minuten erreicht man den Stephansplatz in der Wiener-Innenstadt.

### Wie sich Wien entwickelt

Wie sehr die Grundidee „Vorsorgewohnungen“ zur Wiener Stadtentwicklung beiträgt, beweist übrigens auch ein spektakuläres Projekt eines anderen Anbieters. Nach der im Juli 2015 erfolgten Widmung durch die Stadt Wien streben die Soravia Group und die S+B Gruppe den Baubeginn der „Danube Flats“ in Donaustadt als 150-m-Wohnhochhaus im Sommer 2016 an. Nach ihrer voraussichtlichen Fertigstellung 2018/19 sollen diese auf bis zu 47 Geschossen Platz für rund 500 freifinanzierte Vorsorge- (und Eigentums-)Wohnungen bieten.

„Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt in Wien seit Jahren zu und die Miet- und Kaufpreise steigen“, sagt **Marc K. Thiel**, GF der Soravia Capital GmbH. „Gleichzeitig bietet der Markt im Vergleich zu anderen Metropolen für Kapitalanleger beste Entwicklungs- und Renditeaussichten!“ Wohnungen zum Vorsorgen – eine überlegenswerte Idee... «



Ihre Investition in urbaner Lage.

39 Wohnungen  
44 m<sup>2</sup> – 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
alle Wohnungen mit Loggia

Kollmayergasse 15–17, 1120 Wien  
(HWB 28kWh/m<sup>2</sup>a)

**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung

