

Thema: The Shore

Autor: k.A.

# Neue Adressen an der schönen blauen Donau

## Wohnen am Wasser I. Die Luxus-Entwickler haben die Flussufer für sich entdeckt.

Nach den Lokalen und Eventveranstaltern haben in der jüngeren Vergangenheit die Entwickler die Flussufer in und im Umland der Hauptstadt für sich entdeckt. Dort, wo der Ufergrund nicht im Besitz der öffentlichen Hand oder kirchlicher Institutionen ist, wird jeder Quadratmeter genutzt, um Badezonen, Bootsanleger und Sitzflächen am Wasser zu schaffen. Und gleich dahinter werden hochwertige Immobilien errichtet, die wahlweise mit einem exklusiven Zugangsrecht zur Uferzone oder zumindest in erster Reihe fußfrei daherkommen.

### Donau und ihre Nebenarme

Begehrt ist dabei einerseits die Donau selbst - hier liegt das größte Projekt allerdings noch in etwas weiterer Ferne: In Korneuburg soll in den kommenden drei bis vier Jahren mit der Entwicklung des ehemaligen Werftgeländes zu einem ganz neuen Stadtteil am Wasser begonnen werden. Und da sich die Signa dieses Projekt gesichert hat, darf man davon ausgehen, dass es zumindest direkt an der Wasserlinie auch Premium-Immobilien der sehr gehobenen Art geben wird. Aber auch an den Nebenarmen und an der Alten Donau wird eifrig gebaut, entwickelt und verkauft, denn Wohnen am Wasser ist vor allem in urbanen Lagen heiß begehrt und kann - wenn denn rundherum alles stimmt - Preise im obersten Segment erzielen.

### ► Luxus obendrauf

Wobei nicht alle Projekte auch vollständig auf das High-End-Segment ausgerichtet sind. So sind beispielsweise beim Marina Tower, den die Buwog gemeinsam mit der IES Immobilien errichtet, vor allem die oberen Etagen für das

Luxusklientel reserviert. Insgesamt 91 sogenannte Superior-Wohnungen werden hier in den Etagen 30 bis 38 entstehen, im 39. Stockwerk sind sechs Penthäuser geplant.

Diese sollen mit besonders hochwertigen Materialien ausgestattet werden und wie alle anderen Wohnungen ein bereits preisgekröntes Design bekommen. Die Planung des Architekturbüros Zechner und Zechner hat dem Tower nämlich bereits im vergangenen Herbst einen European Property Award in der Kategorie „Residential High-Rise Development Austria“ eingebracht. Die Fertigstellung der insgesamt zwei Türme mit insgesamt rund 500 Eigentumswohnungen ist bis Anfang 2022 geplant. Durch die Überplattung des Handelskais wird bis dahin außerdem ein Marina-Deck entstehen, das nicht nur den Bewohnern der Wohnungen einen neuen Zugang zum rechten Donauufer ermöglichen wird. Es soll eine Begegnungs- und Grünfläche am Wasser entstehen, im Sockelgeschoss sind außerdem Nahversorger, ein Fitnesscenter, Ärzte und eine Apotheke geplant. Hinzu kommt ein Servicekonzept für die Bewohner, das von der Postbox über einen Fahrrad- und Hundewaschraum bis zur Gästelounge und einem Concierge-Service reichen wird. Die Preise für die Superior-Wohnungen beginnen bei 347.000 Euro für die kleinste Einheit, Infos unter [www.marinatower.at](http://www.marinatower.at).

### ► Bootsanleger, Privatstrand

Vollständig auf das Premium-Klientel setzt dagegen das Projekt „The Shore“ in Nussdorf. Hier werden derzeit insgesamt 125 Einheiten in zehn Baukörpern errichtet, von denen der Großteil einen Blick auf die Donau hat. Zugang zu den am Ufer angebotenen Freizeit-

möglichkeiten werden hingegen alle künftigen Bewohner der 45 bis 350 Quadratmeter großen Einheiten haben. Es sind Privatstrände und Badestege geplant, Sport- und Wellnessmöglichkeiten sollen unter anderem Stand up Paddle Boards oder Yogaklassen umfassen, ein Concierge-Service soll ebenfalls angeboten werden. Au-

ßerdem gehören private Bootsanlageplätze zum Konzept sowie eine 16.000 Quadratmeter große private Grünfläche, die ebenfalls für Sport- und Wellnessaktivitäten genutzt werden kann. Die Fertigstellung des Projekts ist für das Frühjahr 2022 geplant, die Preise für die Wohnungen beginnen bei 7200 Euro pro Quadratmeter. Infos unter [www.theshore.at](http://www.theshore.at)

### ► Bungalow mit Badesteg

Ein weiteres preisgekröntes Wohnprojekt am Wasser ist das Havienne, das 2018 für die gelungene Adaptierung der ehemaligen Tegetthoff-Marinekasernen den Fiabci Prix d'Excellence in der Kategorie Altbau erhielt. Neben den 20 Wohneinheiten ist auch ein Bungalow entstanden, der aktuell zum Verkauf steht. Der unverbaubare Blick über den Kuchelauer Hafen kann unter anderem von einer knapp 110 Quadratmeter großen Terrasse aus genossen werden, aber auch durch die bodentiefen Fenster des zum Wasser hin quasi komplett verglasten Hauses. Im Inneren finden sich 215 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf vier Zimmer und zwei Bäder verteilen, wobei der Wohn-Essbereich allein 67 Quadratmeter hat. Highlight des Hauses ist aber definitiv der 380 Quadratmeter Eigengarten, der einen privaten Badesteg in die Donau hat. Zusätzlich kann ein weiterer, direkt am Wasser gelegener 80 Quadratmeter großer Ufergarten gekauft werden. Vermittelt wird der Bungalow über Elisabeth Rohr Immobilien, als Preis ohne zusätzlichen Garten aufgerufen sind knapp 2,5 Millionen Euro.

### ► Zweite Reihe fußfrei

An der Alten Donau konzentriert sich Bauträger Glorit dagegen auf Projekte, die zwar nicht direkt am Wasser, aber in Sicht- und Gehweite liegen. Zu den jüngsten Vorhaben gehört dabei eine Anlage an

**Thema:** The Shore

**Autor:** k.A.

der Oberen Alten Donau 55, wo fünf Eigentumswohnungen auf Baurechtsgrund entstehen. Darunter befinden sich zwei Gartenwohnungen mit rund 59 und 83 Quadratmetern, die einen eigenen Garten mit separatem Zugang zur Oberen Alten Donau hin sowie einen zweiten Garten Richtung Mühlshüttelgasse haben.

Alle Einheiten haben offene Raumkonzepte, hochwertige Böden und Bäder und große Fensterflächen mit Blick aufs Wasser und Klimaanlage, die dafür sorgen, dass diese komfortabel genossen werden können. Hinzu kommen private Freiflächen mit automatisierten Sonnenschutzsystemen. Fietstück der Anlage ist das knapp hundert Quadratmeter große Penthouse mit zwei Zimmern und großen Dachterrassen. Die Preise für die Wohnungen, die Ende des Jahres fertiggestellt werden sollen, beginnen bei knapp 700.000, Infos unter [www.glorit.at](http://www.glorit.at) (SMA)



Blick aus dem Buwog/IES-Projekt Marina Tower – Fertigstellung 2022.

[ Zoom VPAT ]



Mit Badesteg: Das „Havienne“.

[ Rohr Immo ]

**Thema:** The Shore

**Autor:** k.A.



Interieur des Glorit-Projekts „An der Oberen Alten Donau“ (l.), im „The Shore“ in Nussdorf (r.) verteilen sich die 125 Einheiten auf insgesamt zehn Baukörper.

[Glorit, TheShore]