

# Wien rückt an die Donau

Der Trend zum Wohnen am Wasser hat länger gebraucht, um in Wien anzukommen. Doch nun sind gleich mehrere spektakuläre Projekte an der Donau gleichzeitig in Bau.

VON ROBERT WIEDERSICH

Einst ankerte hier die Marine des Österreichischen Bundesheeres (die gab es wirklich). Die Patrouillenboote sind längst ausgemustert. Die dazugehörige Kaserne, die Marinekaserne Tegetthoff, sperrte 2012 zu. Für die Wiener Immobilienbranche war das Ende der kleinen Donauflotte allerdings ein Glücksfall. Plötzlich wurden mehrere Hektar Bauland im Nobelbezirk Döbling direkt am Donauufer frei. Ohne störende Straße oder Bahngleise zwischen Grundstück und Fluss. In Wien ein absoluter Ausnahmefall.

Das Kasernenareal im Kuchelauer Hafen an der Grenze zu Klosterneuburg wurde an mehrere Bauträger verkauft. Im Westen entstanden Neubauwohnungen des ÖSW und auch das denkmalgeschützte Kasernengebäude wurde zu Wohnungen umgebaut. Nur noch der östliche, stadteinwärts liegende Teil ist bis heute unbebaut.

## Penthouse mit Strand

Doch das soll sich bald ändern. Der auf hochwertige Wohnungen spezialisierte Wiener Bauträger WK Development hat sich Ende des Vorjahres das rund 17.000 Quadratmeter große Grundstück gesichert und will dort das Projekt „The Shore“ realisieren. „Der Baustart erfolgt noch im Herbst. Im Oktober 2021 werden die Wohnungen bezugsfertig sein“, sagen Christian Schachinger und Maxim Zhiganov, die CEOs von WK Development. „Es entstehen 125 Apartments mit Größen zwischen 50 und 130 Quadratmetern. 70 Prozent der Wohnungen haben Blick auf das Wasser, der Rest Gartenblick“, so Zhiganov. Wobei man bei den Größen noch flexibel ist. Die Flachdächer der zehn Apartmenthäuser werden von Penthousewohnungen gekrönt. „Man kann auch alle Apartments auf dem Dach zu einem einzigen Penthouse zusammenlegen. Dann erhält man bis zu 350 Quadratmeter Wohnfläche und zusätzlich 400 Quadratmeter Terrassenfläche“, sagt Schachinger. Kostenpunkt 3,5 bis 4,5 Millionen Euro.

Dabei dürfte es sich um das erste noble Penthouse Wiens mit eigenem Donaustrand handeln. Der Zugang zum Privatstrand der Anlage ist im Preis inkludiert. Den muss man

sich freilich mit den anderen Wohnungseigentümern teilen. Der Wasserzugang im ruhigen Becken des Kuchelauer Hafens steht allen Bewohnern offen. Auch jenen, die „nur“ eine 50-Quadratmeter-Wohnung gekauft haben. Diese starten bei 350.000 Euro.

## Kajak vom Concierge

Geht es nach den Bauherren, werden die zukünftigen Bewohner nicht nur auf das Wasser schauen, sondern es auch für Wassersport nutzen. „Über den Concierge wird man sich Tretboote, Kajaks und Standup-Paddleboards ausborgen können“, kündigt Zhiganov an. Wer lieber an Land bleibt, kann die Sauna, den Fitness- oder den Yogaraum nutzen. Finanziert werden die hotelartige Infrastruktur und der Concierge über die Betriebskosten. „Wir rechnen mit 3,50 bis vier Euro pro Quadratmeter. Das können wir aus vergangenen Projekten abschätzen. Mehr wären die Bewohner auch nicht bereit zu zahlen“, meint Schachinger. Wer sein eigenes Boot vor dem Haus parken möchte, kann auch einen Liegeplatz erstehen. Kostenpunkt: rund 50.000 Euro. Erlaubt sind im Kuchelauer Hafen allerdings nur Segel- oder Elektroboote. Der motorboottaugliche Yachthafen liegt etwa einen Kilometer flussabwärts.

## Hochhausboom an der Donau

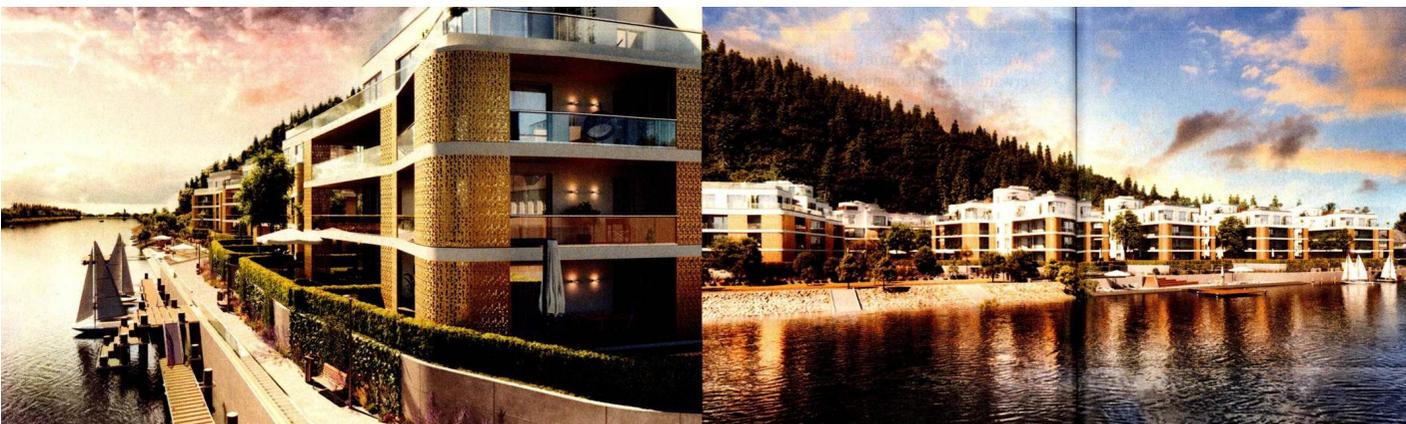
Den Yachthafen direkt vor der Haustüre hat ein weiteres, bereits in Bau befindliches Projekt an der Donau: der Marina Tower zwischen Fluss und Prater im Zweiten Bezirk gelegen. Eigentlich ist das Grundstück durch den Handelskai und Bahngleise vom Strom abgeschnitten. Den Entwicklern – der Turm wird unter anderem von der Buwog gebaut – war klar, dass diese Barriere Wohnen am Wasser im Weg steht. Deshalb wird der Handelskai nun großflächig überplattet. So kommt man von den 500 Wohnungen des 130 Meter hohen Turms direkt zum Donauufer. Ende 2021, Anfang 2022 soll alles fertig sein.

## Über die Platte zum Ufer

Zum Trick mit der Überplattung musste man auch am Donaukanal im Dritten Bezirk grei-

fen. Dort wachsen gerade die drei rund hundert Meter hohen Wohntürme des Projekts Triiiple von Are und Soravia in die Höhe. An der Stelle des früheren Hauptzollamts entstehen Wohnungen am Ufer des Donaukanals. Allerdings trennen auch hier die stark befahrene Erdberger Lände und die A4 den Bauplatz vom Flussufer. Die Straße verschwand bereits im Vorjahr unter einer 4.000 Quadratmeter großen Platte, die praktischerweise auch den Lärm abhält. 2021 sollen dann die Türme fertig sein und die Bewohner ohne Straßenquerung ihre Lauf- und Radrunden am Donaukanalufer starten können.

Noch etwas länger müssen Kaufinteressenten auf die Fertigstellung des höchsten Projekts an der Donau warten. Bei der Reichsbrücke, am Ufer der Neuen Donau, wird gerade am Tiefbau für die Danube Flats gewerkt. Bis 2023 soll der höchste Wohnturm des Landes dann auf stattliche 160 Meter und 600 Apartments wachsen. An den Wohnungsgrundrissen für das Projekt von S+B Gruppe und Soravia wird derzeit noch geplant. Anfang 2020 startet der Verkauf.



**Näher an der Donau geht nicht: Das Projekt The Shore im Kuchelauer Hafen in Döbling punktet mit Privatstrand und eigenen Boots-liegeplätzen. Der Baustart für die 125 Wohnungen erfolgt noch heuer. Das günstigste 50-Quadratmeter-Apartment soll 350.000 Euro kosten, das teuerste Penthouse 4,5 Millionen Euro**