



ATTEMSGARTEN

Grün wohnen beim Donauzentrum

Attemsgarten
grün
wohnen
beim
Donau
zentrum

MEHR ALS EIN ZUHAUSE

Im ATTEMSGARTEN finden Sie eine grüne Oase mitten im pulsierenden und vielfältigen Leben von Wien. Unser Neubaugenossenschaftsprojekt entsteht in der Attemsgasse 44 im Zentrum des 22. Bezirks. Wo früher eine Gärtnerei war, sollen Grünes und Ruhe eine wichtige Rolle spielen. Die zentrale Idee war es, eine grüne Insel der Ruhe für moderne Menschen zu schaffen, die in der Stadt leben. Ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt und gerne lebt. Ein Ei-

genheim, ideal um eine Familie zu gründen und Kinder großzuziehen. Ein Ort, an dem alles richtig praktisch ist, damit Ihnen der Alltag leichtfällt und mehr Zeit bleibt für die wesentlichen Dinge Ihres Lebens.

Im ATTEMSGARTEN finden Sie Neues und Bewährtes, sehr viele großzügige Familienwohnungen, aber auch ganz kleine Wohnungen. Überdurchschnittlich große Balkone und Terrassen mit eingebauten

Pflanztrögen verschaffen Ihnen Freiraum und erweitern jede Wohnung ins Grüne. Alle Grundrisse sind bestens durchdacht und damit höchst funktional. Das spart Fläche und somit Geld. Der Wohnkomfort kommt nicht zu kurz. Jeder Winkel der Häuser, vom Keller bis zum Flachdach, wird sinnvoll genutzt und auch das Gemeinschaftsleben der Bewohnerinnen und Bewohner erhält Raum zur Entfaltung.



Atteusgasse 44





Natur at home

die Stadt spüren



Projektvideo



WO DIE NATUR MIT EINZIEHT

Das Thema Grün ist im ATTEMSGARTEN überaus wichtig. Das Grundstück war immer grün und ist von Grün umgeben. Darum war es wichtig, dass sich das Projekt gut einfügt. Jeder Bewohnerin und jedem Bewohner wird die Möglichkeit geboten, das grüne Bild der Häuser mitgestalten zu können. Deshalb entstehen unzählige Pflanztröge auf den Balkonen und Terras-

sen, die vielfach Teil des Beschattungs- und Sichtschutzkonzeptes sind.

Auf einem sehr großen Teil der Flachdächer wird es Beete für den individuellen Anbau von Gemüse oder Blumen geben. Hier wird auch eine schattige Pergola verwirklicht. Ein Ort der Begegnung für jedes Haus, an dem man sich trifft und

die Gärtnerinnen und Gärtner gemütlich fachsimpeln können. Auf jenem Teil der Dächer, der sich für Urban Gardening nicht eignet, entsteht eine Fotovoltaikanlage, die umweltfreundlich Strom erzeugt. Die Einkünfte kommen der Wohnungseigentumsgemeinschaft zugute.





Zu den Dachgärten



Nachhaltig
Leben





NACHHALTIG LEBEN

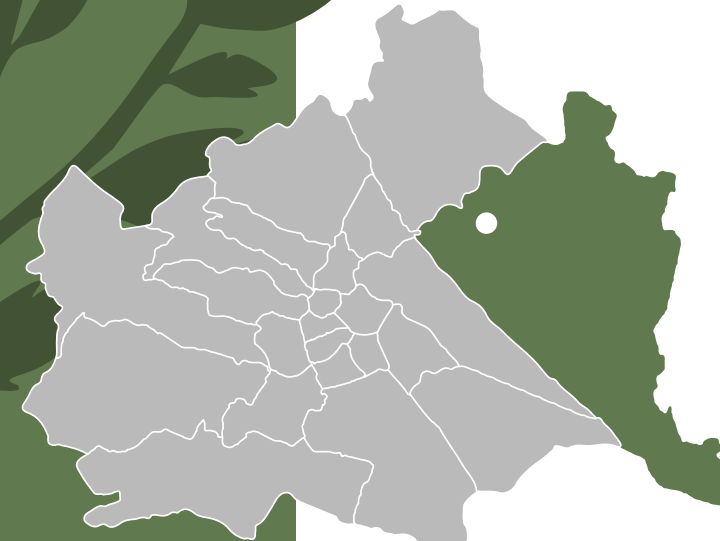
Im ATTEMSGARTEN wird auf energieeffizientes Wohnen gesetzt. Damit können Kosten für Strom, Heizung und Mobilität gespart und der CO₂-Ausstoß minimiert werden. Im ATTEMSGARTEN wurden die nötigen Kriterien für eine Auszeichnung mit dem **klimaaktiv-Qualitätszeichen in Gold** erfüllt. „klimaaktiv“ ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation & Technologie (BMK). Mit der Entwicklung und Bereitstellung von Qualitätsstandards ergänzt „klimaaktiv“ die Klimaschutzförderungen und -vorschriften.

Deshalb erhält der ATTEMSGARTEN die Auszeichnung in Gold:

- » Perfekte Infrastruktur vor Ort: Nahversorger, Schulen uvm. zu Fuß erreichbar
- » Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- » Geringer Heizwärmebedarf
- » Ca. 600 Fahrradabstellplätze
- » E-Tankstellen
- » Fotovoltaikanlage am Dach

Der ZIMA Wien ist Klimaschutz wichtig. Daher sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Dienstfahrrad unterwegs. Die ZIMA Wien wurde von Climate Partner als klimaneutrales Unternehmen zertifiziert.

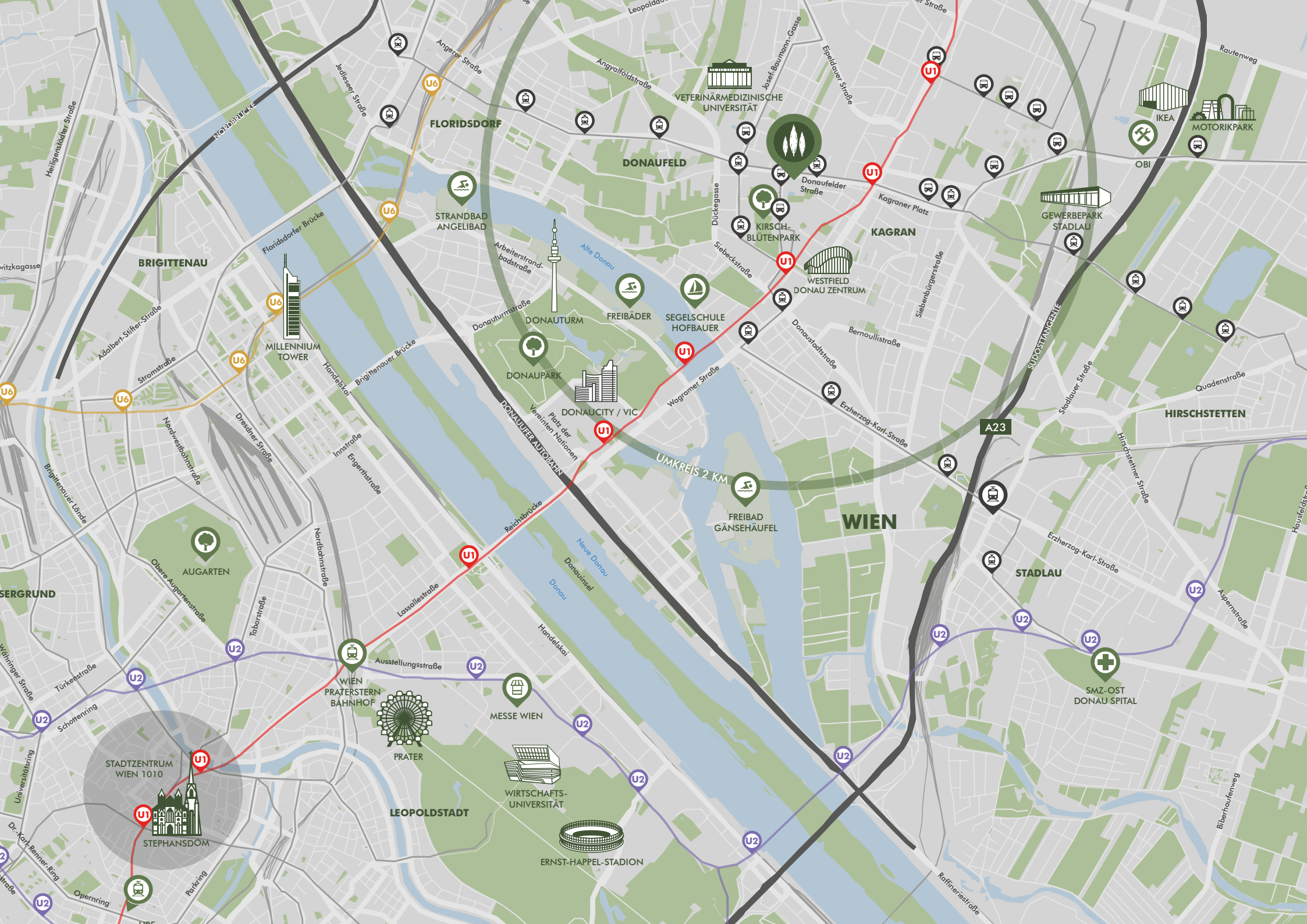




DIE STADT ZUM GREIFEN NAH

Die Verbindungen vom ATTEMSGARTEN zum Einkaufen, zur Arbeit und in die Stadt sind perfekt. Von der U1 Station „Kagraner Platz“ ist es mit der Straßenbahn 26 nur eine Station nach Hause. Selbes gilt von der U1 Station „Kagran“ mit dem Bus 27A. Aber auch zu Fuß sind Sie in 5 Minuten im ATTEMSGARTEN. Zum Westfield Donau Zentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, werden Sie die 5 Minuten ebenfalls eher zu Fuß gehen wollen. Von

dort können Sie bequem eine Haltestelle mit dem Bus 27A wieder nach Hause fahren, sollten die Einkaufstaschen zu schwer werden. Von der Haustüre sind es 10 Minuten zur Alten Donau, 20 Minuten zum Stephansplatz, 25 Minuten zum Hauptbahnhof – wenn Sie in die pulsierende Innenstadt möchten, vom ATTEMSGARTEN sind Sie rasch da. Wer in Wien gleich an der U1 wohnt, weiß: die Wege sind kurz.



ENTSPANNTER ALLTAG IN DER DONAUSTADT

Hier sind kurze Wege Programm. Das Auto kann in der Garage bleiben. Der ATTEMSGARTEN ist ideal für Familien. Die Nähe zu Schulen und Kindergärten gibt Sicherheit. Der Bildungscampus befindet sich nebenan und Kindergärten sind an jeder Ecke zu finden. Selbst zum Gymnasium kann man zu Fuß gehen. Im Nachbargebäude entsteht ein neuer Supermarkt. Ausgefallene Einkäufe können im Westfield Donau Zentrum erledigt wer-

den. Hier ist wirklich alles um die Ecke. So haben Sie mehr Zeit für die wichtigen Dinge. Zum Beispiel für Fitness: Im Haus wird es ein Fitnessstudio exklusiv nur für die Bewohnerinnen und Bewohner geben. Nach dem Training ist man schon zu Hause! Ins Strandbad an der Alten Donau oder zur Donauinsel fahren Sie bequem mit dem Fahrrad – und danach auf Sperris in die Alte Kaisermühle? Genießen Sie Ihr Leben im ATTEMSGARTEN!



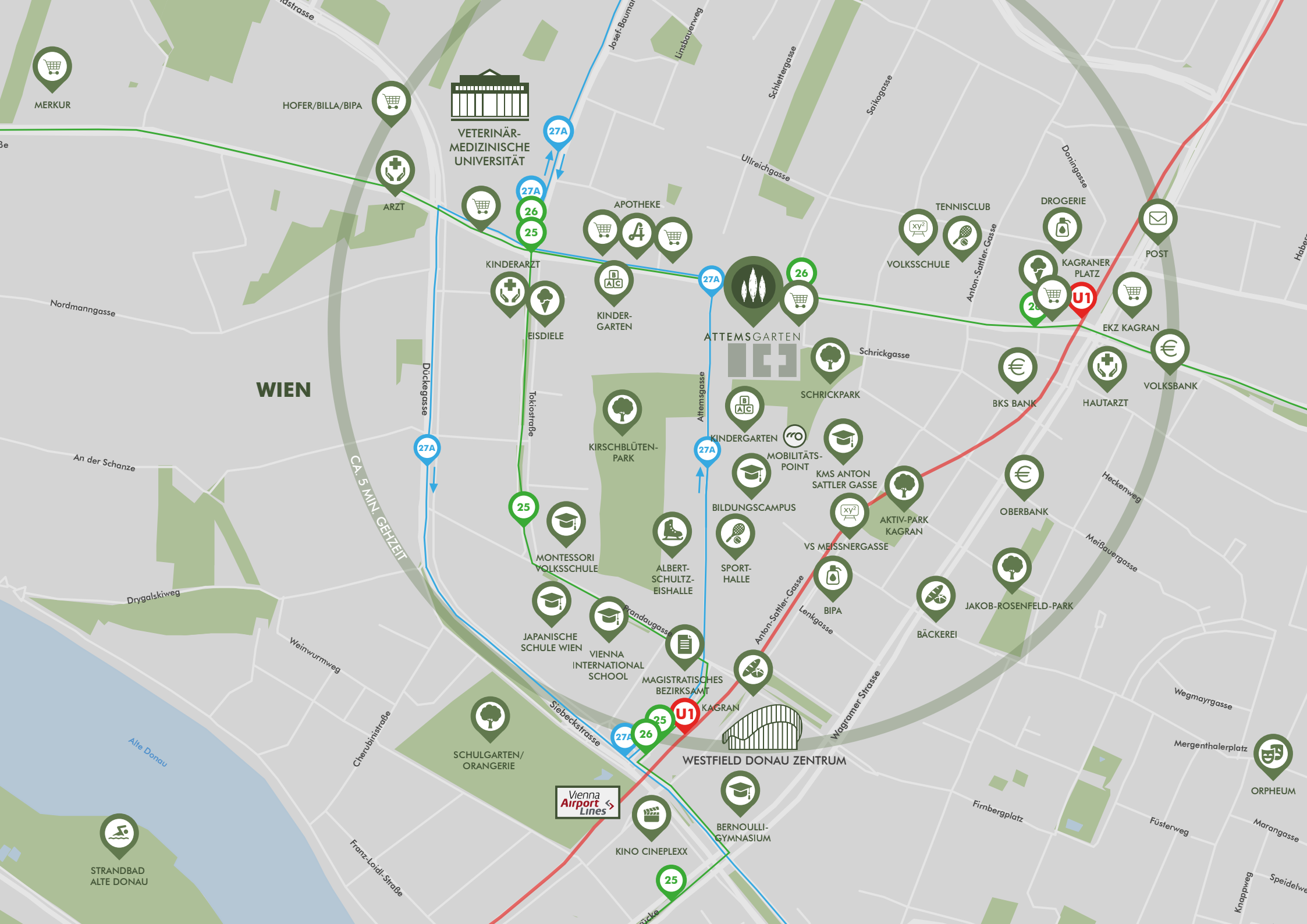
Alte Donau | 5 Fahrminuten
Donauinsel | 10 Fahrminuten
Prater | 15 Fahrminuten
Innenstadt | 25 Fahrminuten



Westfield Donau Zentrum | 5 Gehminuten
Supermarkt | 1 Gehminute
Drogerie | 4 Gehminuten
Apotheke | 3 Gehminuten



Bushaltestelle (27A) | 1 Gehminute
Straßenbahn (26) | 1 Gehminute
U1 Kagran | 5 Gehminuten
U1 Kagraner Platz | 5 Gehminuten

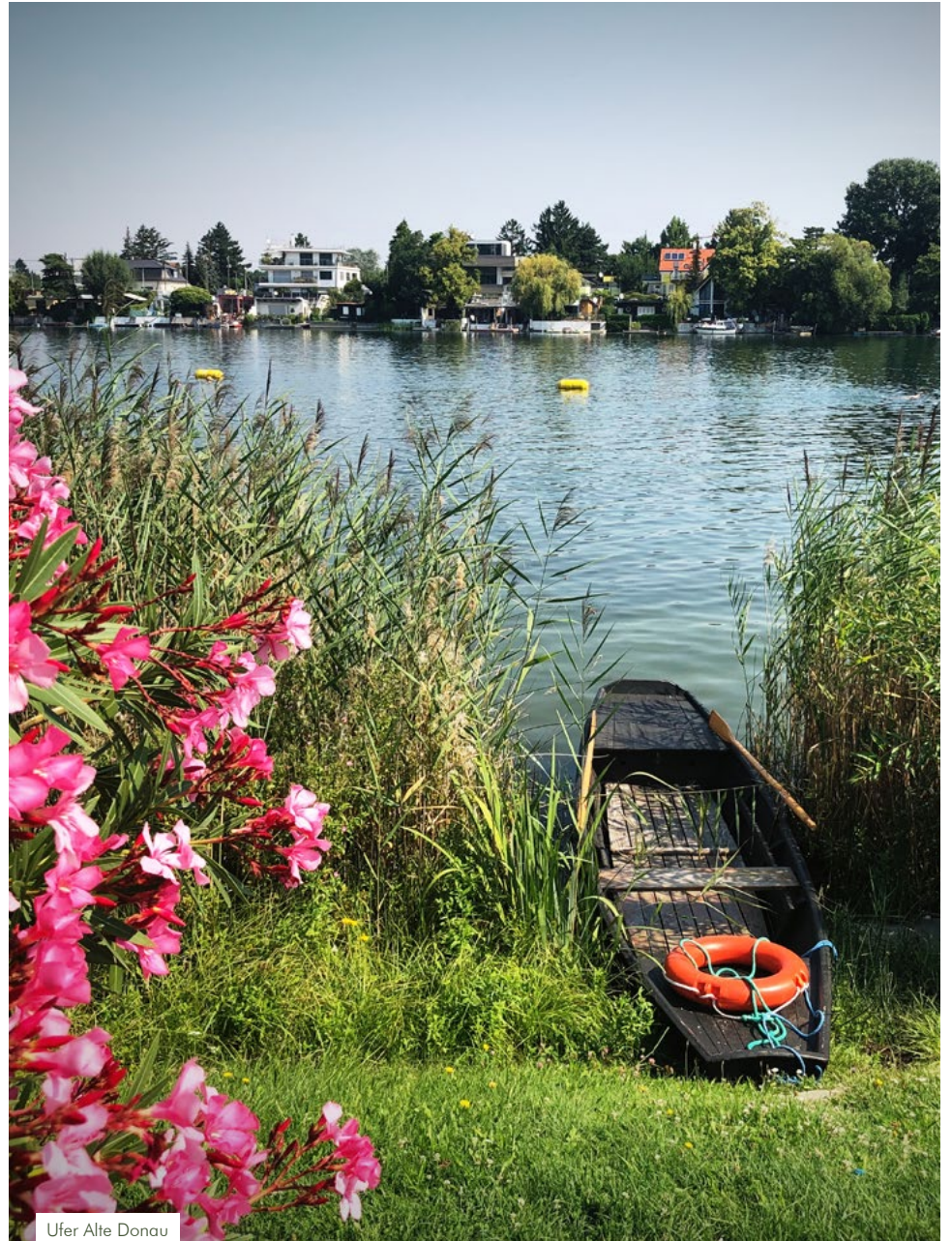




Graben/Wiener Altstadt - Innere Stadt



Donaucity / VIC



Ufer Alte Donau



Uferwege - Donauinsel



Alte Donau



Donauturm





Panoramatour



EIN BUNTER STRAUSS AN WOHNMÖGLICHKEITEN

Es entstehen drei Baukörper, die fünf bis neun Stockwerke hoch sind und sich in moderner Formensprache und klaren Konturen präsentieren. Die Häuser sind entlang der Nord-Südachse orientiert – so bieten die meisten Wohnungen sonnige Balkone und Parkblick. Überdurchschnittlich große Balkone und Terrassen empfangen Sie mit freundlich anmutendem Lärchen-Belag sowie Blumentrögen mit

integrierter Rankhilfe. Selbstverständlich finden Sie hier auch einen praktischen Wasseranschluss. Abgerundet wird das grüne Wohngefühl von den Gemüsegärten und Pergolen auf den Dächern sowie dem vergrößerten Schrickpark, der die Häuser umgibt.

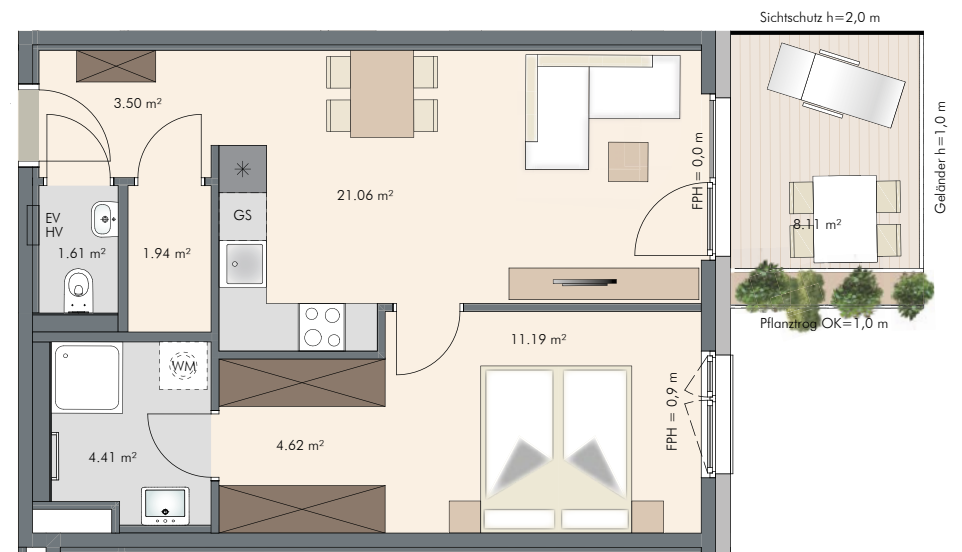
Der Anteil an 4- und 5-Zimmer Wohnungen ist besonders hoch – so wird sehr viel

Raum für Familien in einem Umfeld geschaffen, das für junge Menschen nicht besser sein könnte. In den 1- bis 3-Zimmer Wohnungen sind all jene ideal aufgehoben, die sich einen komfortablen Ruhepol wünschen, eine Startwohnung suchen oder sich den ruhigen Wohnort für die Rentenjahre schaffen möchten.

*Ein bunter
Strauss an
Wohn-
möglichkeiten*

WOHN- BEISPIEL





2-Zimmer Wohnung | Top 3-057 | Stiege 3 | 3. OG

Wohnfläche 48,33 m² | Balkon 8,11 m²

Komfort steht bei den 2-Zimmer Wohnungen im Vordergrund – zu zweit oder alleine. Der Balkon vergrößert das Zuhause ins Freie und verspricht herrliche Sonnenstunden und Urlaubsgefühle auf Balkonien.

WOHN- BEISPIEL



3-Zimmer Wohnung | TOP 2-056 | Stiege 2 | 4. OG

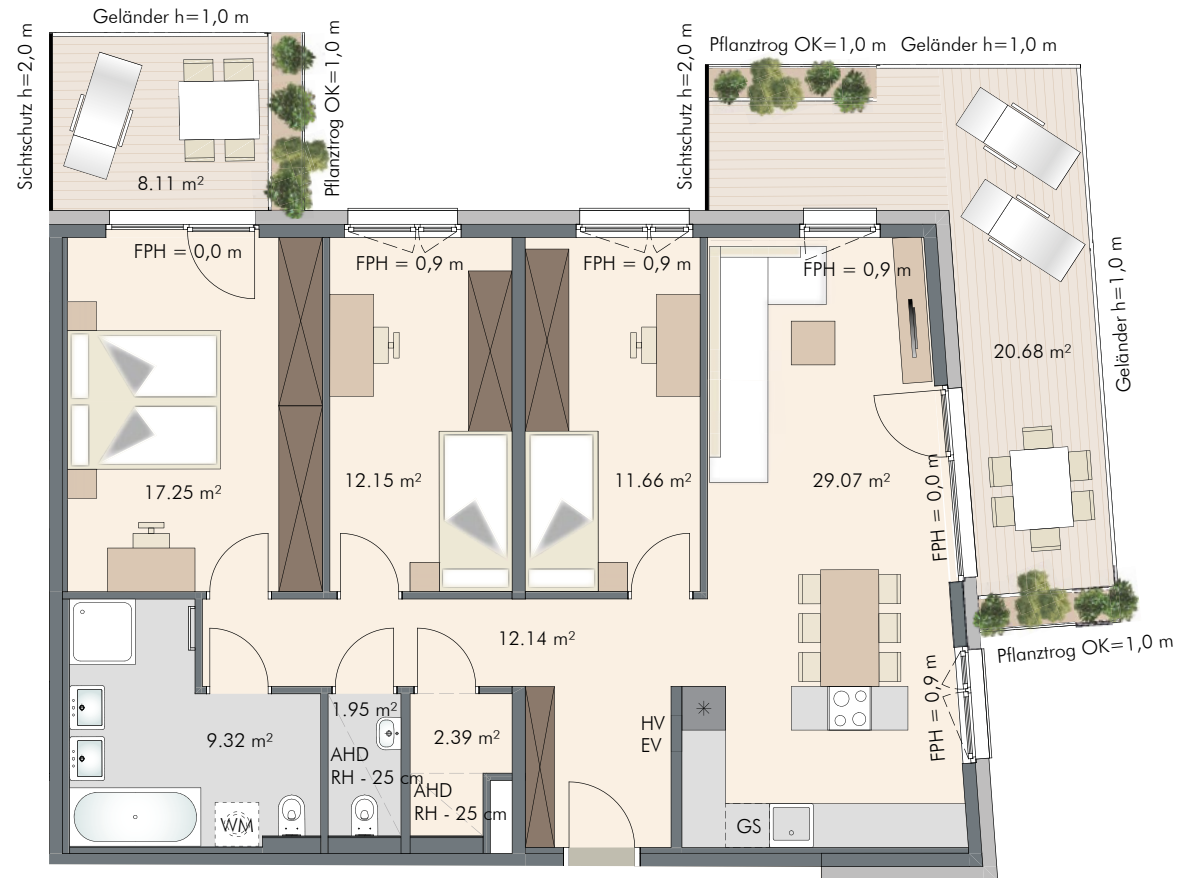
Wohnfläche: 77,39 m² | Terrasse: 16,21 m²

Die kompakten 3-Zimmer Terrassenwohnungen sind unsere smarten Alleskönner. Eine optimale Raumaufteilung sorgt für kurze Wege innerhalb der Wohnung. Große Fensterfronten schaffen helle Räume und der überdachte Außenbereich lädt zu entspannten Genussmomenten ein.



WOHN- BEISPIEL





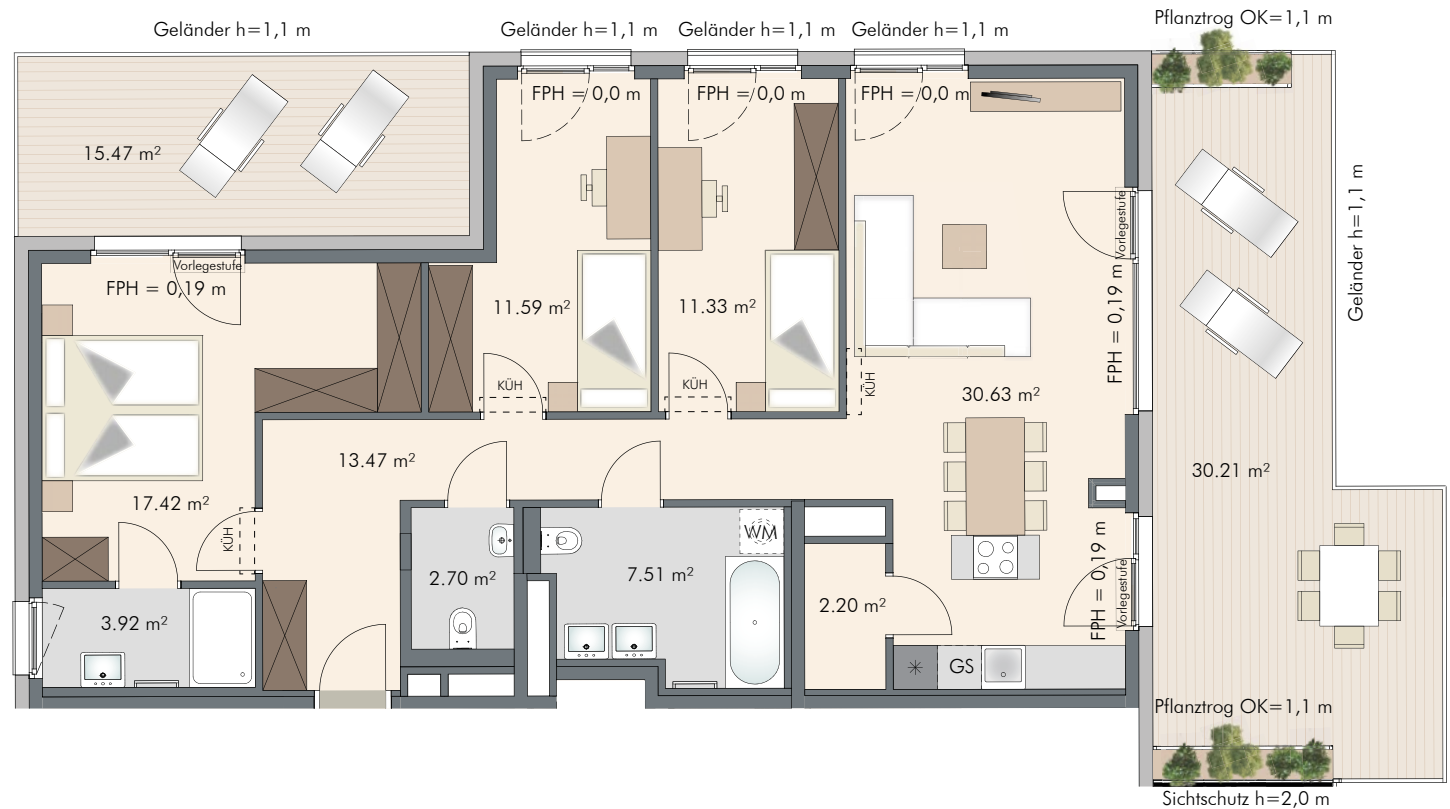
4-Zimmer Wohnung | Top 3-072 | Stiege 3 | 4. OG

Wohnfläche: 95,93 m² | Terrasse: 20,68 | Balkon: 8,11 m²

Die 4-Zimmer Wohnungen nehmen auf unterschiedliche Bedürfnisse der Familien Rücksicht. Alle Wohnungen verfügen über ein zweites WC. Die offene Wohnküche bietet einen sozialen Mittelpunkt, großzügige Terrassen oder Privatgärten sorgen für eine Ruhezone an der frischen Luft. Hier lässt es sich gemeinsam wohlfühlen.

WOHN- BEISPIEL





4-Zimmer Wohnung | Top 1-055 | Stiege 1 | Dachgeschoss

Wohnfläche: 100,77 m² | Terrasse gesamt: 45,68 m²

Die großflächigen und äußerst wandelbaren 4-Zimmer Wohnungen sind vor allem auf die Bedürfnisse von mehreren Personen zugeschnitten. Es erwarten Sie eine entspannte Wohnatmosphäre mit Freiräumen für jede Bewohnerin und jeden Bewohner sowie zwei Bäder. Die gemeinsam nutzbaren Flächen bieten Platz für schöne Momente im Kreis der Liebsten.

ALLES FÜR IHREN KOMFORT



- » Großzügige Verglasungen ermöglichen einen freien Blick
- » Tiefe Balkone und Terrassen vergrößern Ihre Wohnung ins Freie
- » Fußbodenheizung in allen Wohnungen und in den Dachgeschossen auch mit behaglicher Wohnraumkühlung
- » Hochwertiger Echtholzparkett im Inneren der Wohnungen und ansprechender Lärchenbelag auf allen privaten Freiflächen
- » Anschlüsse und Raum für großzügige Küchenfronten, teils mit Kochinseln



- » Elegante Badausstattung mit zeitlosem Design
- » Fliesen: keramischer Belag im Format 30 x 60 cm, rektifiziert, im wilden Verband verlegt
- » Alle Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- » Außenliegende, elektrisch bedienbare Rollläden

MOBILITÄT & WOHLBEFINDEN



- » Rund 600 Fahrradabstellplätze sind direkt über die Tiefgaragenrampe zugänglich
- » Für Gäste gibt es Fahrradabstellplätze im Freien
- » 120 Autostellplätze in der Tiefgarage
- » Rund 800 m² Einlagerungsräume

Sie wünschen – wir spielen

Je nach Größe der Wohnung werden Fahrradstellplätze und Einlagerungsräume der Wohnung als Zubehör zugeordnet. Wer weniger benötigt, kann darauf verzichten und erhält dadurch eine Gutschrift auf den Kaufpreis. Wer mehr benötigt, kann zusätzliche Fahrradstellplätze oder Lagerflächen kaufen. Ganz nach Ihren Bedürfnissen.



- » Rund 100 m² großer Fitnessraum mit Freibereich und kleinem Spielplatz im Haus
- » Abschalten vom stressigen Alltag im hauseigenen Yoga-Raum
- » Gesamt rund 800 m² begehbare Dachgartenfläche für Urban Gardening und für jedes Haus eine schattige Pergola mit Sitzgelegenheiten

- » Für Paketlieferungen werden spezielle Zustellboxen realisiert – so können Sie alle Sendungen erhalten, ohne selbst vor Ort zu sein
- » Mit nur einem Schlüssel können Sie Eingangstüre, Keller, Briefkasten und Tiefgarage öffnen



GUT ZU WISSEN

Bauträger und provisionsfreier Verkauf:

ZIMA Wien GmbH

Kaufvertrag und treuhändige Abwicklung:

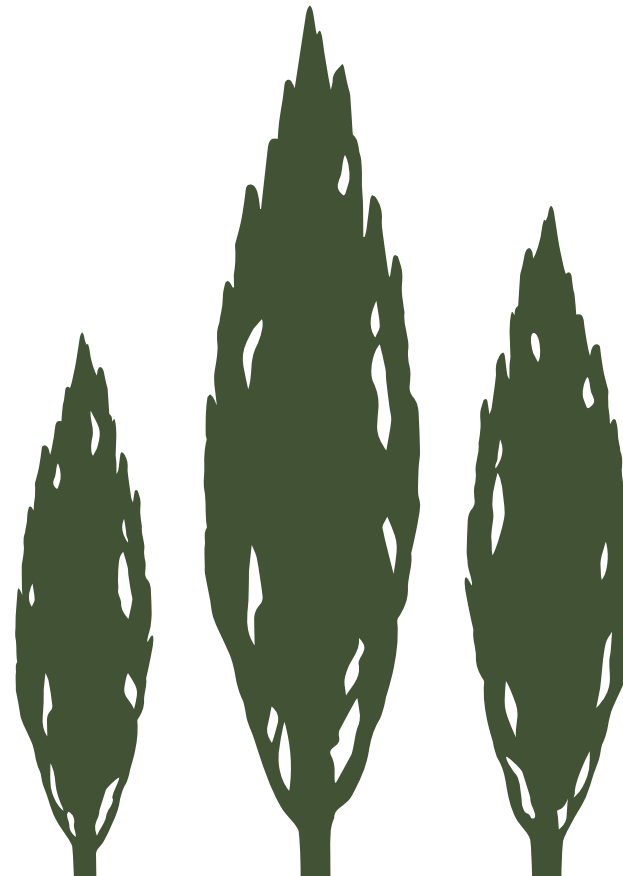
Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Baufirma:

Porr Bau GmbH,
Swietelsky AG

Planung:

Huss Hawlik Architekten ZT GmbH,
YEWO LANDSCAPES GmbH,
Harrer & Harrer ZT GmbH,
Allplan GmbH



BESONDERS WOHNEN IM ALPENRAUM

Seit 1971 entwickeln wir Immobilien aus Leidenschaft.

Seit über 50 Jahren haben wir mehr als 8.000 Wohnungen gebaut und Betriebsansiedlungen für über 6.500 Arbeitsplätze geschaffen. Wir investieren in einen Standort mit der Überzeugung, dort etwas Besonderes zu gestalten. Dies im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung im Ein-

klang mit städteplanerischen Anforderungen, den Bedürfnissen der Menschen sowie im nachhaltigen Umgang mit der Umwelt. Diese Arbeitsweise hat uns über die Jahre hinweg zum führenden privaten Anbieter im Alpenraum gemacht. Diese Erfahrung schafft Vertrauen. Vertrauen in uns als Partner, etwas Besonderes entstehen zu lassen.



Am Schlosshang, Feldkirch (A)



Dorfstelle, Aldrans (A)



Melchtalstrasse, St. Gallen (CH)



Andreas-Hofer-Straße, Meran (IT)



Römerhof, Gersthofen (DE)



Kirschblüte, Wien-Donaustadt (A)



www.attemsgarten.at

ZIMA Wien GmbH

A-1010 Wien, Plankengasse 7

+43 664 5210796 | saleswien@zima.at | zima.at