

LUMIA



LUMA

# Wohnen im schönsten Licht der Stadt

---

Modern, nachhaltig und komfortabel wohnen –  
LUMA vereint städtisches Leben mit einem Gefühl,  
das Freiraum und Nähe verbindet.

Inmitten des begehrten 19. Wiener Bezirks entsteht mit LUMA ein Wohnprojekt, das Qualität und modernste Technik in Einklang bringt. Insgesamt 39 Eigentumswohnungen entstehen aus dem Zusammenspiel behutsam sanierter Altbausubstanz und ergänzender Neubauphitektur. Teils als eigenständige Einheiten, teils als durchdachte Verbindung beider Welten. Unser Projekt in der Eduard-Pötzl-Gasse 1, unweit der Hohen Warte vereint die perfekt öffentliche Anbindung mit der Nähe zu grünen Oasen wie dem Setagayapark oder den typischen Döblinger Heurigen machen LUMA zum Lebensmittelpunkt für alle, die das Urbane suchen und dennoch zu den außergewöhnlichsten Parkanlagen der Stadt nur wenige Schritte entfernt wohnen.

LUMA bedeutet mehr als Licht. Der Name verweist auf eine immergrüne Regenwaldpflanze und zugleich auf Lumen, das lateinische Wort für Licht. Eine stimmige Verbindung für ein Projekt, das von natürlichem Licht durchflutet ist, für Helligkeit, Klarheit und Lebensfreude steht und sich zugleich durch die für Ulreich typische, intensive Begrünung auszeichnet. LUMA ist ein Ort für Menschen, die ein Zuhause suchen, dass jeden Tag aufs Neue von Licht erfüllt ist.



## RAUM FÜR WEITBLICK.

Döbling ist mehr als eine Wohnadresse – es ist ein Lebensgefühl

Der 19. Bezirk steht seit jeher für Lebensqualität, architektonische Eleganz und die besondere Verbindung aus Natur, Tradition und urbaner Infrastruktur. Auch die öffentliche Anbindung des Projektes spiegelt diese Lebensqualität wider. Straßenbahn- und Buslinien sowie die nahegelegene U-Bahn- und S-Bahn-Station Heiligenstadt verbinden LUMA rasch mit der Wiener Innenstadt und wichtigen Knotenpunkten der Stadt. So bleiben Wege kurz und der Alltag unkompliziert.

In direkter Umgebung eröffnet sich zudem ein vielfältiges Freizeitangebot: Der Wertheimsteinpark lädt mit altem Baumbestand und geschwungenen Wegen zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der Setagaya Park bringt Elemente japanischer Gartenkunst nach Döbling und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das Freibad Hohe Warte sorgt in den Sommermonaten für Erholung mit Ausblick.

Auch kulinarisch bietet die Umgebung Vielfalt. Die traditionellen Döblinger Heurigenlokale prägen die Umgebung ebenso wie Cafés und Restaurants. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig erreichbar. LUMA zeichnet sich gut angebunden und zugleich im Grünen gelegen.

### Entfernungen:



Öffentliche Verkehrsmittel (D, 10A, 39A)

2 min

U-Bahn-Station Heiligenstadt (U4, S-Bahn)

4 min

U-Bahn-Station Spittelau (U4, U6, S-Bahn)

6 min

Wertheimsteinpark & Setagayapark

3-5 min

1-2 min

Nahversorgung (Billa, Bipa etc.)

3 min

1 min

Apotheke

5 min

2 min



Donauinsel

10 min

6 min



Innere Stadt

13 min

20 min

Flughafen

25 min





Setagaya Park (japanischer Garten in Döbling)

Exzellente öffentliche Verkehrsanbindung  
(U-Bahn, Schnellbahn, Straßenbahn & Bus)



Genuss und entspannte Atmosphäre

Großzügiges Freizeitangebot für Familien und Sportbegeisterte



Entspannte Stunden in einem der vielen Parks

## ARCHITEKTUR MIT HALTUNG.

Präzise Linienführung, ausgewogene Proportionen und eine harmonische Fassadengliederung schaffen ein ruhiges, hochwertiges Erscheinungsbild, das sich sensibel in die gewachsene Struktur Döblings einfügt.



LUMA versteht sich als Wohnprojekt mit langfristiger Perspektive. In Zusammenarbeit mit Gassner + Brenner entsteht in der Eduard-Pötzl-Gasse ein Projekt, welches den Bestand respektiert und ihn architektonisch konsequent weiterdenkt.

Ein zentrales Element ist der Erhalt der historischen Straßenfassade, die dem Gebäude seine Identität verleiht und es selbstverständlich in die gewachsene Struktur Döblings einfügt. Hinter dieser klassischen Hülle öffnet sich eine zeitgemäße Architektursprache: klare Linien, eine ruhige Materialität und präzise gesetzte Details prägen das Erscheinungsbild jeder einzelnen Einheit.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle, offene Räume und sorgen für eine starke Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Die hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung garantiert dabei nicht nur ausgezeichnete Energieeffizienz, sondern auch ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Raumhöhen von bis zu drei Metern greifen die Lebensqualität klassischer Altbauten auf und übertragen sie in einen zeitgemäßen Wohnstandard. So entsteht ein spürbares Gefühl von Weite und Offenheit in den Wohnräumen. Im Dachgeschoss entsteht durch einen qualitätsvollen Neuaufbau moderner Wohnraum mit eigenständigem Charakter.

Zwei sorgfältig entwickelte Ausstattungslinien LUMA Flora für die Regelgeschosse und LUMA Aurora für die Dachgeschosse, unterstreichen den architektonischen Anspruch und verleihen dem Projekt seine ganz eigene Identität.

# LUMA FLORA



## NATÜRLICH. ELEGANT UND ZEITLOS.

LUMA Flora steht für stilvollen Wohnkomfort mit natürlichen Materialien, weichen Farbwelten und zeitloser Ästhetik.

Die sorgfältig geplanten Grundrisse schaffen lichtdurchflutete Räume mit einer klaren, eleganten Formensprache. Edles Fischgrätparkett, Feinsteinzeug und sorgfältig ausgewählte Markenprodukte im Sanitärbereich spiegeln den qualitativen Anspruch des Projekts wider. Große Fensterflächen mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für Helligkeit und ein angenehmes Wohngefühl – kombiniert mit außenliegendem Sonnenschutz für optimalen Komfort.

Die begrünten Außenflächen schaffen spürbare Entlastung im urbanen Umfeld und verbinden städtisches Leben mit naturnaher Atmosphäre. Modernste Heiz- und Kühltechnik mittels Nano-Wärmepumpensystem, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit – energieeffizient und zukunftssicher.

Hochwertige Ausstattung

Smarte Haustechnik

Feinsteinzeug in den Bädern

Durchdachte Grundrisse

Fischgrätparkett in Eiche

Revolutionäres Energiesystem



## WOHNEN IN DEN SCHÖNSTEN BLÜTEN DER STADT.

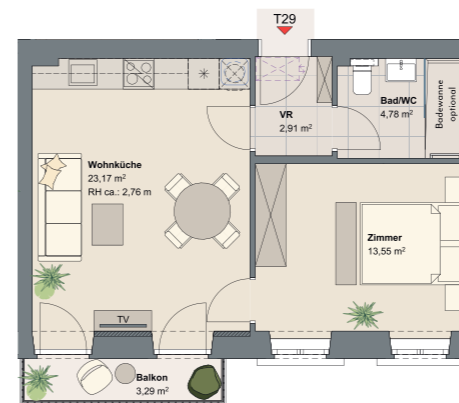
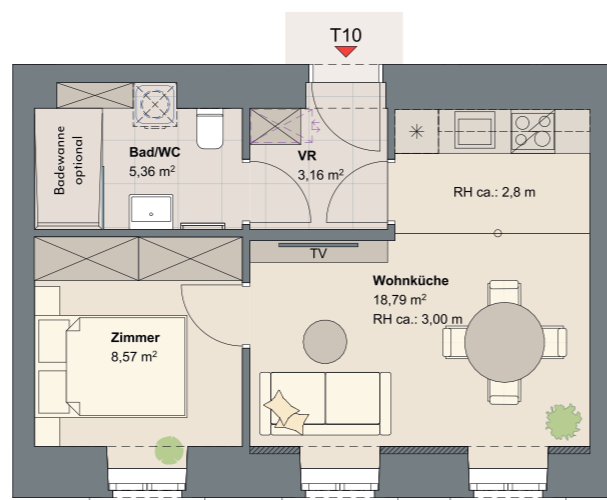
LUMA Flora überzeugt durch klare Linien, effiziente Raumaufteilung und ein stimmiges Wohnkonzept. Von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Einheiten bieten die Wohnungen optimal genutzte Flächen mit hellen Wohnküchen, gut proportionierten Zimmern und attraktiven Freibereichen.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während durchdachte Erschließungszonen und klar strukturierte Wohnbereiche ein harmonisches Wohngefühl schaffen. Jeder Quadratmeter ist funktional geplant – für modernes Wohnen mit Komfort, Qualität und urbaner Lebensfreude.

### TOP 10

1. Stock  
2-Zimmer-Wohnung

Nutzfläche: 35,88 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8,57 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 18,79 m<sup>2</sup>



### TOP 29

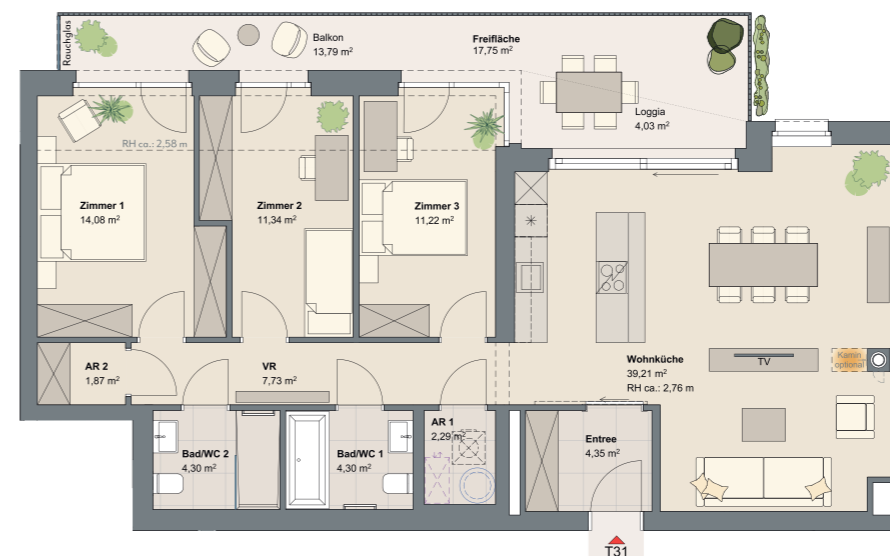
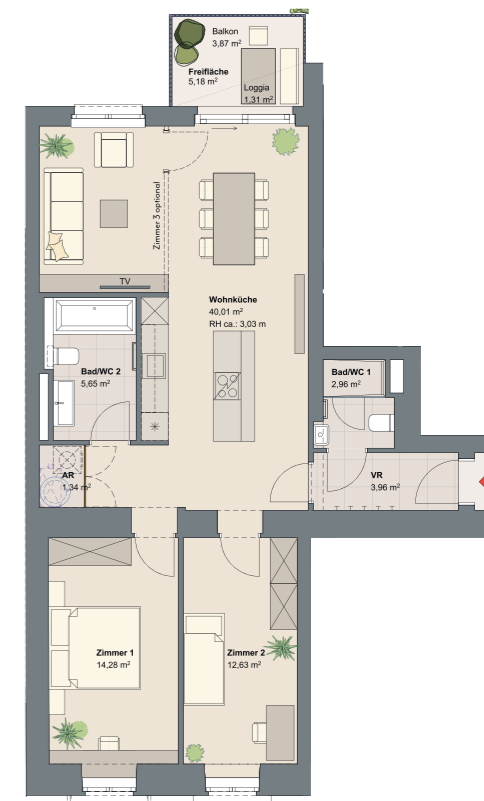
3. Stock  
2-Zimmer-Wohnung

Nutzfläche: 44,41 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 23,17 m<sup>2</sup>  
Balkon: 3,29 m<sup>2</sup>

### TOP 12

1. Stock  
3-Zimmer-Wohnung

Nutzfläche: 82,14 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 40,01 m<sup>2</sup>  
Balkon: 3,87 m<sup>2</sup>



### TOP 31

3. Stock  
4-Zimmer-Wohnung

Nutzfläche: 104,72 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 39,21 m<sup>2</sup>  
Balkon: 13,79 m<sup>2</sup>

# LUMA

## AURORA



### AUSBLICK AUF DIE LICHTER DER STADT.

LUMA Aurora veredelt die Dachgeschosse mit luftigen Raumstrukturen, feinen Details und eindrucksvollem Weitblick.

Großzügige Dachterrassen mit extensiven Gründachflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen Freiräume über den Dächern der Stadt. Weite Glasflächen, hochwertige Holz/Aluminium-Fenster sowie Dachflächenfenster mit elektrischem Sonnenschutz eröffnen lichtdurchflutete Räume mit urbanem Weitblick. Im Inneren erwartet Sie ein Wohngefühl, das Eleganz und Wertigkeit spürbar macht: edle Landhausdielen in Eiche, großformatige Design-

fliesen, sowie exklusive Sanitärausstattung. In den Bädern sorgen Regenduschen, hochwertige Armaturen und fein abgestimmte Materialien für ein Spa-ähnliches Ambiente. Fußbodenheizung, vollwertige Klimatisierung aller Wohn- und Schlafräume, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die Versorgung über Wärmepumpe und Anergienetz garantieren nachhaltigen Komfort auf zeitgemäßem Niveau.

Großzügige Dachterrassen

Höchstes Komfortniveau

Premium Sanitärausstattung

Vollwertige Klimatisierung

Edle Landhausdielen

Großzügige Glasflächen



## GROßZÜGIGKEIT NEU DEFINIERT.

LUMA Aurora ist für Menschen konzipiert, die Raum nicht nur nutzen, sondern erleben möchten. Großzügige Dimensionen, klare Strukturen und eine elegante Raumabfolge schaffen ein Wohnkonzept, das Luxus, Komfort und Individualität vereint.

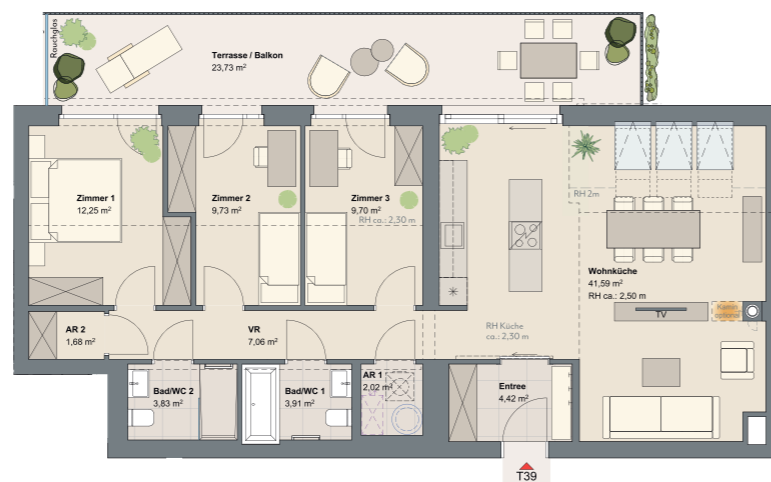
Die Dachgeschosswohnungen überzeugen mit weitläufigen Wohnbereichen, separierten Rückzugszonen und großzügigen Masterbereichen. Wohnküchen mit ausreichend Fläche bilden das repräsentative Zentrum der Wohnungen. Mehrere Schlafzimmer, durchdachte Badlösungen und separate Nebenräume unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Besonders prägend sind die Dachterrassen mit beeindruckendem Weitblick. Sie erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen exklusive Rückzugsorte. Innen- und Außenraum gehen hier fließend ineinander über.

### TOP 39

Dachgeschoss  
4-Zimmer-Wohnung

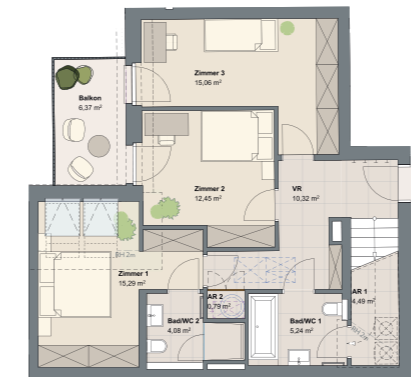
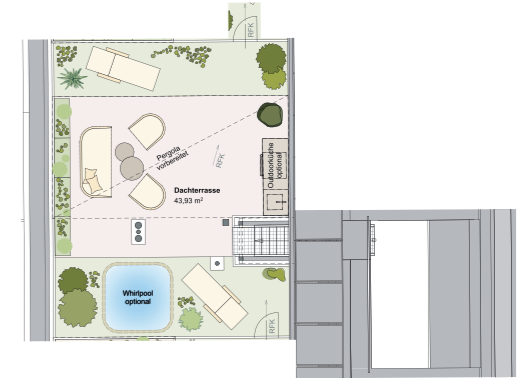
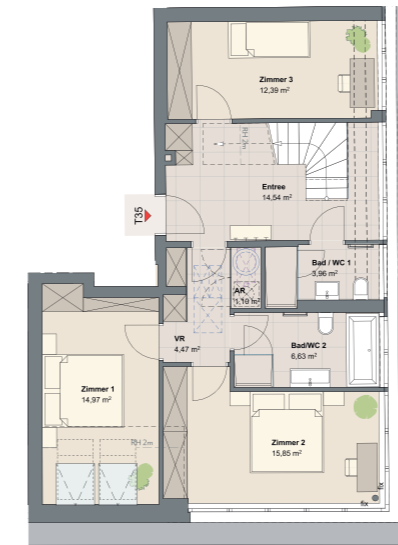
Nutzfläche: 96,19 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 41,59 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 23,73 m<sup>2</sup>



### TOP 35

Dachgeschoss  
4-Zimmer-Wohnung

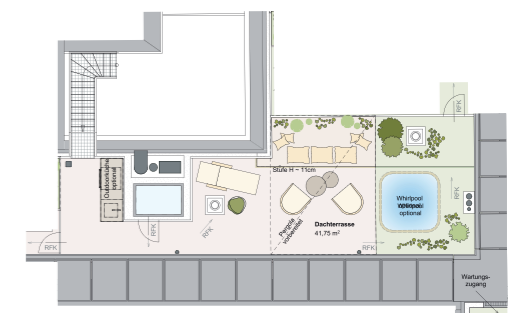
Nutzfläche: 139,38 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 63,45 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 43,93 m<sup>2</sup>



### TOP 32

Dachgeschoss  
4-Zimmer-Wohnung

Nutzfläche: 110,00 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 42,28 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 41,75 m<sup>2</sup>



## INTELLIGENTE NACHHALTIGKEIT DIE MAN SPÜRT - HEUTE & MORGEN.

Mit LUMA entsteht in 1190 Wien ein Wohnensemble, das ökologische Verantwortung konsequent in Architektur, Technik und Freiraumgestaltung integriert. Hier ist Nachhaltigkeit kein Zusatz – sie ist das Fundament des gesamten Projekts.

Das innovative Energiekonzept basiert auf intelligenten iDM NANO Wohnungswärmepumpen und sorgt in jeder Einheit für eine nachhaltige, effiziente Energieversorgung direkt in der eigenen Wohnung. Dank individueller Abrechnung behalten Bewohner ihre Energiekosten jederzeit im Blick, während sich das System automatisch an persönliche Bedürfnisse anpasst. Eine KI-basierte, gesamtheitliche Energieoptimierung gewährleistet dabei einen besonders effizienten Betrieb und trägt maßgeblich zu dauerhaft niedrigen Betriebskosten bei. Durch das vernetzte Zusammenspiel aller iDM Technologien entsteht ein durchgehend hoher Wohnkomfort - kombiniert mit einer zukunftssicheren, umweltfreundlichen Heiz- und Kühllösung.

Ein weiterer wesentlicher Baustein ist die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Sie reduziert Wärmeverluste, verbessert dauerhaft die Luftqualität und schafft ein gesundes Raumklima. Auch die Gebäudehülle leistet ihren Beitrag:

Allseitige Dämmung, 3-Fach verglaste Qualitätsfenster in Passivhaus Qualität, außenliegender Sonnenschutz sowie durchdachte Verschattungssysteme senken den Heiz- und Kühlbedarf spürbar. Photovoltaik Module werden elegant in die Dach- und Terrassengeländer integriert und kommen so dem zentralen Energiesystem zugute. Extensive Gründachflächen, begrünte Freibereiche und bepflanzbare Rankstrukturen verbessern das Mikroklima, fördern Biodiversität und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Langlebige Materialien, hochwertige Markenprodukte und robuste Ausführungen sichern langfristige Werthaltigkeit und reduzieren den Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus.

Wer sich für LUMA entscheidet, investiert nicht nur in eine Immobilie – sondern in eine nachhaltige Zukunft. Für geringere Betriebskosten, für mehr Energieeffizienz und für ein gutes Gefühl, verantwortungsvoll zu wohnen.



In Kooperation mit



GASSNER+  
BRENNER



## IHRE PERSÖNLICHE BERATUNG

Maximilian Henn

Senior Sales Manager  
+43 1 7866110-16  
eigentum@ulreich.at

# ULREICH

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.  
Fotos: (Copyright) Shutterstock, Seite 1, Seite 6, Seite 7 & Seite 19., Visualisierungen: ©new\_ages, Design: y-design.at  
Stand: April 2026.

KONTAKTIEREN SIE UNS:

+43 1 7866110  
eigentum@ulreich.at  
luma-vienna.at