

# Nachhaltigkeit wird bei der Wohnungssuche wichtiger

Es war ein ausnehmend grüner Herbst: Die typischen rotgoldenen Töne ließen sich kaum oder erst sehr spät blicken. Wenig verwunderlich, war es doch der wärmste Oktober der Messgeschichte, zuweilen kletterten die Temperaturen auf über 30 Grad. Ein Grün, das dem Klimawandel geschuldet ist und dem der Wiener Immobilienentwickler 3SI Immogroup seine eigene Interpretation eines grünen Herbstes entgegenstellt: nämlich in Form eines Nachhaltigkeitsmonats. „Ziel war eine intensive, individuelle Beschäftigung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – und unserer gesamten Branche – mit den Themen Klimawandel, Nachhaltigkeit und Umwelt“, sagt Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup. Neben Mitarbeiter-schulungen und -events, Meinungsumfragen und einem Branchentalk mit Experten verschiedener Disziplinen geht es dem Familienunternehmen vor allem um eines: Sensibilisierung für und Thematisierung der Wichtigkeit von Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung für die komplette Bau- und Immobilienbranche.

### Nachhaltigkeit als Konsumententhema

„Die Immobilienbranche hat einen enormen Hebel, wenn es um die Gestaltung der Zukunft geht – den wollen wir für eine nachhaltige Zukunft einsetzen“, so Schmidt. Dahinter stehen neben ökologischen durchaus auch wirtschaftliche Überlegungen – denn das Thema Nachhaltigkeit wird auch für den Endverbraucher immer wichtiger, weiß Gerhard Klein, Geschäftsführer der 3SI Makler. „Hier kommen mehrere Faktoren zusammen: ein gesteigertes Nachhaltigkeitsbewusstsein auf der einen Seite, aber durch die Energiekrise und die gestiegenen Energiepreise sucht man andererseits

Ob Immobilienprofi oder Wohnungssuchender – die Themen sind oft dieselben. Denn auch Endkunden achten beim Wohnen immer mehr auf den Faktor Nachhaltigkeit – ein Aspekt ist natürlich das gestiegene Umweltbewusstsein, aber auch die Betriebskosten spielen eine große Rolle.



Branchen-Highlight: 3SI-Nachhaltigkeitstalk im Festsaal des Hauses der Ingenieure.

natürlich auch nach Möglichkeiten, Betriebskosten einzusparen – Photovoltaik, Geothermie und andere alternative Energieformen können einfach das Börserl schonen.“ Dass „Raus aus dem Gas“ im Moment auf die energiepolitischen Fahnen aller Couleur geschrieben ist, trägt seinen Teil dazu bei, dass sich das Konsumentenauge auf Alternativen richtet.

### Gemeinsames Wissen aufbauen

Zwischen Greenwashing und plakativen Slogans auf der einen Seite und komplexen Expertenmeinungen auf der anderen kann es für den Endverbraucher zur Sisyphos-Aufgabe werden, sich in dem ja sehr breiten Thema Nachhaltigkeit zurechtzufinden, weiß Klein: „Unsere Kunden wollen nachhaltig wohnen, sind aber oft verunsichert, wie das eigentlich aussieht und was der Begriff konkret bedeutet.“ Welche Energieformen sind nun letztlich die nachhaltigsten? Was bedeutet Niedrigenergiebauweise? Was hat es mit den unzähligen Zertifizierungen auf sich, und welche Bedeutung haben sie für den Endverbraucher? Welche Rolle spielen Lage, Infrastruktur und Stadtplanung für nachhaltiges Wohnen?

Auch diesem Problem wolle man mit dem Nachhaltigkeitsmonat entgegenzutreten, erklärt Schmidt: „Letztendlich sind viele Themen, die die Branche betreffen, auch für den Endkonsumenten wichtig. Die Gestaltung einer nachhaltigen Zukunft ist komplex, damit kämpft die Bau- und Immobilienbranche ebenso wie der Kunde – unser Anliegen ist es, die Erkenntnisse von Experten für beide Seiten aufzubereiten und nutzbar zu machen. Dieses Ziel haben wir uns auch mit dieser Beilage gesetzt.“ Denn von einem ist Schmidt überzeugt: „Weil etwas komplex ist, muss es nicht kompliziert sein.“

## „Die Grundsubstanz muss stimmen“

**Interview.** Nachhaltigkeit darf nicht nur „schöne Fassade“ sein, findet Michael Schmidt. Im Interview spricht der 3SI Geschäftsführer über seine Verantwortung als Entwickler und seine Herangehensweise an das Thema.

### Warum widmete die 3SI Immogroup den ganzen Oktober der Nachhaltigkeit?

Gerade in schwierigen Zeiten neigt man dazu, die Nachhaltigkeit ein bisschen stiefmütterlich zu behandeln, nach dem Motto „Jetzt sind andere Dinge wichtiger“. Ich sehe das nicht so – unser Handeln jetzt bestimmt die Zukunft, und die Nachhaltigkeit hat darin eine ganz essenzielle Rolle. Gleichzeitig ist die Nachhaltigkeit als Schlagwort überall präsent, aber ich persönlich vermisse oft konkrete Inhalte. Vergleichen wir das Thema mit einem Gebäude – eine schöne Fassade macht noch keine Lebensqualität. Die Grundsubstanz und das Fundament müssen stimmen. Deshalb haben wir diesen Schwerpunkt gesetzt.

### Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit ganz konkret in Ihrem Unternehmensalltag?

Der verantwortungsvolle Umgang mit vorhandenen Ressourcen ist mehr denn je unabding-

bar. Wir sind uns als Bauträger und Entwickler unserer Verantwortung mehr als bewusst. Wir sind als Unternehmen auf die Revitalisierung und Umrüstung bestehender Altbauten spezialisiert, dabei spielen beispielsweise der Austausch von Gasheizungen gegen Fernwärme oder alternative Energieformen eine Rolle, aber auch die Steigerung der Energieeffizienz durch Dämmung. Wie haben in den vergangenen Jahren aber auch im Neubausegment zahlreiche Projekte entwickelt. Aktuell errichten wir Am Freihof den Neubau THE LIBERTY, der für seine nachhaltige Bau- und lebenslange Nutzungsweise mit dem DGNB Gold-Zertifikat ausgezeichnet wurde.

### Ist es nicht eher unüblich, einen Wohnbau zu zertifizieren? Sind solche Zertifikate für Endverbraucher überhaupt interessant?

Organisationen wie ÖGNI stellen ja nicht einfach am Schluss ein Zeugnis aus, sie begleiten im gesamten Planungs- und Bauprozess. Solche Zertifizierungen geben dem Entwickler einen Leitfaden für den Bau und den Betrieb und dem Käufer und Mieter eine Hilfestellung für die Beurteilung einer Immobilie. Peter Engert

schildert das in seinem Kommentar in dieser Beilage sehr anschaulich. Unserer Meinung nach ist die Zertifizierung auch im Wohnbereich die Zukunft, weshalb wir bei unseren

„Die Handlungen, die wir jetzt setzen, werden die Zukunft bestimmen!“

Projekten schon lange großen Wert darauf legen. Zum einen hängt das mit wirtschaftlichen Aspekten zusammen – bei der Finanzierung einer Immobilie spielt die Nachhaltigkeit eine wesentliche Rolle, das wird in Zukunft noch stärker der Fall sein. Zum anderen machen solche Zertifikate eine ressourcenschonende Bau- und in Folge auch Nutzungsweise für den Endverbraucher sichtbar.

### Welche Aspekte und Themen waren für Sie persönlich die interessantesten dieses Nachhaltigkeitsmonats?

Ich fand die Bandbreite, mit der das Thema „Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche“ beleuchtet worden ist, am spannendsten. Es wurde aufgezeigt, dass Nachhaltigkeit vielschichtig ist und breiter gesehen werden muss als etwa eine Neubauerrichtung aus recyceltem Baumaterial. Ich persönlich werde auch nicht müde, die Nachhaltigkeit von Bestand und die positiven Aspekte der Nachverdichtung in ebenjenem – innerhalb bestehender Infrastruktur – zu betonen.



Ing. Michael Schmidt,  
Geschäftsführer 3SI Immogroup

### Wie sieht die Zukunftsvision der 3SI im puncto Nachhaltigkeit aus?

Wir werden weiterhin unseren Tätigkeitsschwerpunkt auf die nachhaltige Entwicklung städtischer Zinshäuser legen. Für mich wird sich an der Sichtweise, dass Bestand revitalisiert und ausgebaut werden muss, um tatsächlich ressourcenschonenden Wohnraum zu entwickeln und neu zu schaffen, nichts ändern. Dahingehend werden wir auch weiterhin alles Mögliche tun, um im Bestand auf Wärmepumpen- und Fernwärmetechnologie umzurüsten. Hier wäre mein Wunsch, dass diese Umrüstungsbestrebungen noch stärker gefördert werden.



## Die Zukunft im Fokus

### Im Gespräch:

Gerhard Klein, Geschäftsführer 3SI Makler, erzählt aus seinem Alltag, wie Kunden mit dem Thema Nachhaltigkeit umgehen.

### Wie erleben Sie das Kundeninteresse am Thema Nachhaltigkeit?

Nachhaltigkeit war auch früher immer wieder Thema, aber im Zuge der Teuerung ist die Frage der Energieversorgung an die Spitze der Prioritätenliste gewandert. Jetzt geht es konkret um Kosteneinsparungen, plötzlich ist die nachhaltige Alternative auch die günstigere. Es wird viel öfter gefragt, ob alternative Energieformen wie beispielsweise Photovoltaik, Wärmepumpe oder Ähnliches in dem Objekt vorhanden sind.

### Sind Ihre Interessenten dazu bereit, in eine nachhaltig errichtete oder sanierte Wohnung zu ziehen, auch wenn diese mehr kostet? Wie ist hier die Stimmung am Markt?

Das, was wir im persönlichen Gespräch mit unseren Kundinnen und Kunden wahrnehmen, hat auch die im Laufe des Oktobers durchgeführte Kurzumfrage der 3SI Immogroup zum Thema Nachhaltigkeit bestätigt: Prinzipiell ist man mittlerweile eher dazu bereit, für eine nachhaltig errichtete und nutzbare Wohnung mehr zu bezahlen, egal ob Eigentum oder Miete, sofern einem dies finanziell möglich ist. Während die meisten bei der letzten Wohnungswahl nicht auf Nachhaltigkeitsaspekte wie eine ressourcenschonende Heiz- und Energieversorgung, Fahrradabstellräume, nachhaltige Baustoffe, energie-schonende Bauweise oder Dachbegrünung geachtet haben, planen es fast alle Befragten bei der kommenden Wohnungssuche. Hier merkt man klar, dass ein Wandel im Gange ist.

### Wie häufig sind alternative Energieformen denn verfügbar?

Im Neubau sind die oben angesprochenen bereits State of the Art, würde ich sagen, zumindest bei unseren Projekten. Im Altbau gestaltet es sich etwas schwieriger, nicht immer ist es möglich, in einem Gründerzeitgebäude eine moderne, nachhaltige Heizform einzubauen. Bauträger wie die 3SI Immogroup versuchen aber so gut wie möglich, nachhaltige Lösungen umzusetzen.

### Ist eine Gasheizung im Altbau für Kunden ein Grund, eine Wohnung abzulehnen?

Nein. Und das zu Recht. Man muss sich ja auch vor Augen halten, was wir an diesem

wunderbaren Bestand haben – kaum etwas ist so nachhaltig wie ein Wiener Zinshaus, das seit über hundert Jahren steht. Ganz zu schweigen von den Ressourcen und der Energie, die ein Abriss und Neubau kosten würden. Das ist den Menschen durchaus bewusst. Mit einer umfassenden Sanierung kann man den Energiebedarf außerdem deutlich senken. Das betrifft natürlich die Dämmung – aber auch eine Fußbodenheizung senkt idealerweise den Energiebedarf. Auch der Tausch von Türen oder Fenstern bietet viel Einsparungspotenzial. Es geht also um mehr als Gasheizung ja oder nein.

### Gibt es im Bereich Nachhaltigkeit Missverständnisse oder Mythen, denen Sie begegnen?

Größtenteils ist der Informationsgrad sehr gut, das merken wir an den Fragen, die gestellt werden. Natürlich gibt es in manchen Bereichen Missverständnisse, was aber sicher auch daran liegt, dass vonseiten der Politik sehr allgemein kommuniziert wird – nehmen wir die Fernwärme als Beispiel. Viele nehmen die Fernwärme als „grün“ wahr, allerdings benötigt sie – noch – einen hohen Gasanteil. Die Lösung ist nicht deshalb vielversprechend, weil es jetzt schon Ökostrom ist, sondern weil man hier einen großen Hebel hat – wenn die Fernwärme den Gasanteil reduziert, dann reduziert er sich bei allen Kunden automatisch mit. Ziel der Wien Energie ist es ja, bis 2040 klimaneutral zu sein.

### Wie sieht es mit der Mobilität aus? Spielt die in Nachhaltigkeitsüberlegungen der Kunden mit?

In erster Linie geht es da natürlich um Komfort und Lebensqualität – es ist angenehmer, die Kinder zu Fuß in die Schule zu bringen, direkt mit der U-Bahn in die Stadt zu fahren und sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche zu machen. Aber vor allem bei der jüngeren Generation merken wir, dass man gerne auf das Fahrrad umsteigt – das ist natürlich auch einem gestiegenen Umweltbewusstsein geschuldet. Einerseits ist dafür die Lage wichtig, andererseits werden deshalb auch Themen wie Fahrradabstellräume oder auch Self-Service-Stationen immer wichtiger. Mittlerweile stärker gefragt und seitens der Bauträger immer öfter berücksichtigt werden E-Anschlüsse in Garagen oder Fahrradabstellräumen. Das Auto per se ist und bleibt für viele Mieter und Eigentümer noch immer unverzichtbar, aber die zunehmende Verbreitung von E-Autos bemerken wir als 3SI Makler durchaus.

### Revitalisierung & Neubau

Ist Altbau oder Neubau nachhaltiger? Ist Bauen auf der grünen Wiese grundsätzlich schlecht? Und ist „Raus aus dem Gas“ wirklich der Weisheit letzter Schluss? Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist ein Puzzle unterschiedlichster Faktoren, die im Zusammenspiel schließlich das Bild einer lebenswerten Zukunft ergeben.

Eine „Zusatzaufgabe“ soll Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche nicht sein, erklärt Tobias Steiner, Leiter der Abteilung Bauphysik des Österreichischen Instituts für Bauen und Ökologie: „Es ist einfach etwas, das wir sinnvoll mitdenken müssen – wir können den Gebäudebetrieb optimieren, die Energiekosten senken, können die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren. Nachhaltigkeit passiert auf so vielen unterschiedlichen Ebenen, von der Wahl des Wassers über den Fenstertausch bis hin zu einer umfassenden Sanierung.“

„Runter mit dem Verbrauch“ vor „Raus aus dem Gas“. Letzteres gilt natürlich in erster Linie für den Bestand, insbesondere den Altbau – den man aber in Sachen Nachhaltigkeit keinesfalls unterschätzen sollte, ist Markus Neumayer überzeugt: „Man muss sich einmal bewusst machen, wie nachhaltig das gute alte Zinshaus eigentlich ist“, erklärt der Geschäftsführer von Neumayer Projektmanagement, „es hat eine Lebensdauer von bisher mehr als hundert Jahren, und es lebt noch weiter. Die Materialien sind absolut regional – der Ziegel ist vom Wienerberg, Putz und Mörtel kommen aus Kaltenleutgeben, auch das Holz ist aus der Umgebung. Wir sollten wertschätzen, was für ein Juwel das Zinshaus ist – nicht nur architektonisch und kulturell, sondern auch in Sachen Nachhaltigkeit.“

Das ein großer Teil dieses Bestandes noch mit Gas beheizt werde, ist für den Experten nicht ganz oben auf der Prioritätenliste: „Ich würde jedem Projektentwickler sagen: Lass dich von dem Slogan „Raus aus dem Gas“ nicht fertigmachen – wir haben eine ganze Reihe anderer Themen, die leichter lösbar sind und die einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sehen wir uns nicht zuerst an, woher die Energie kommt, sondern wie wir den Verbrauch reduzieren können.“ Inge Schrattnecker, stellvertretende Generalsekretärin der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik und Leiterin des Programms klima:aktiv Bauen und Sanieren, kann dem nur zustimmen: „Energieeffizienz muss das oberste Ziel sein. Es hat überhaupt keinen Sinn, ein Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von 200 oder mehr jetzt schon umzustellen – zunächst muss der Verbrauch runter, dann kann man sich sinnvoll nach alternativen Energieformen umsehen.“

Maßnahmen wie Fenstertausch, Dämmung von Außenhülle und Geschoßdecken oder sinnvolle Dachgeschoßausbauten könnten in der Kombination den Verbrauch um zwei Drittel oder mehr reduzieren, erklärt Neumayer. Schon mit ein paar Zentimetern Dämmung sei schon viel gewonnen. Aber halt: Außen ist das im Falle eines Gründerzeithauses nicht möglich, es würde die klassische Fassade zerstören. Verliert man durch Dämmung im Inneren nicht wertvolle Wohnfläche? Eine reine Quadratmeterrechnung sei in diesem Falle zu kurz gedacht, erklärt Steiner: „In einem nicht sanierten, schlecht gedämmten

# Die vielen Gesichter der Nachhaltigkeit bei Bau und Immobilien



Eine verbesserte Dämmung kostet zwar in Summe ein paar Quadratmeter, langfristig erweist sich der Aufwand allerdings als effizient.



Durch sinnvolle Dachgeschoßausbauten und Maßnahmen wie Fassadensanierung inklusive Nachbesserung bei der Dämmung oder einen Fenstertausch kann der Energieverbrauch im Zinshaus um mehr als zwei Drittel reduziert werden.



Im Neubau kann bereits bei der Errichtung auf zukunftsweisende Energiekonzepte und Technologien wie Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen oder Geothermie zurückgegriffen werden.



Gebäude ist es im Bereich der Fenster oft unangenehm kalt – man verliert hier also einfach durch die Temperatur Aufenthaltsflächen. Ja, ein paar Zentimeter Dämmung summieren sich auf ein Haus gerechnet wahrscheinlich auf ein paar Quadratmeter – aber dafür ist die verbleibende Fläche voll nutzbar und bietet eine viel höhere Aufenthaltsqualität. Letztendlich geht die Rechnung also zugunsten der Dämmung aus.“

**Stadt mit Potenzial.** Dass Wien als Bestandsstadt ein hohes Potenzial hat, ist auch dem Altbaubestand geschuldet. Wichtig sei es aber trotzdem, die Zukunft und vor allem das große Ganze im Blick zu behalten, ist Robert Lechner, Leiter des Österreichischen Ökologie-Instituts, überzeugt: „Bevor wir beginnen, über Gebäude selbst zu sprechen, müssen wir über Raumplanung sprechen – wo soll sich Stadt entwickeln? Im Moment haben wir die Situation, dass Wien wächst, eine Entwicklung, bei der auch die Umlandgemeinden mitziehen müssen. Und wir müssen verhindern, dass sich die Stadt einfach in der Fläche ausbreitet.“

Ziel müsse eher sein, innerstädtische Flächen voll zu erschließen und zu nutzen: „Projekte wie Nordbahnhof und Nordwestbahnhof, die Remise der Badner Bahn – das sind Projekte, die aus raumplanerischer Sicht wirklich nachhaltig sind. Verdichtung macht einfach viel mehr Sinn, als die gleiche Fläche am Rande der Stadt neu zu errichten.“ Leider verhalten, so Lechner, die Rufe der Experten nur allzu oft ungehört in politischen Ohren: „Was wir vor allem auch in den umliegenden Gemeinden erleben, ist, dass die Wohnungsdichte reduziert wird, die Wohnungsanzahl reduziert wird – da müssen wir uns schon fragen, ob das das Wachstum ist, das wir brauchen: nämlich in den Ortskernen, im städtischen Bereich.“

**Zur Lage der Nachhaltigkeit.** Lage, Lage, Lage gilt ja seither als großes Credo der Immobilienwirtschaft, das aber auch eine große Rolle bei Nachhaltigkeitsüberlegungen spielt – so zum Beispiel auch im Bereich der Zertifizierungen, wie Florian Wehrberger, Abteilungsleiter der ÖGNI-Zertifizierung (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), erklärt: „Wer eine ÖGNI-Zertifizierung anstrebt, der wird sich in einer innerstädtischen Lage mit entsprechend guter umgebender Infrastruktur und Verkehrsanbindung mit einem Gold- oder sogar Platin-Status deutlich leichter tun, als wenn auf der grünen Wiese gebaut wird.“

Das sei übrigens auch ein gutes Beispiel dafür, dass man Zertifizierungen eben nicht als Zeugnis im Nachhinein sehen sollte, sondern eigentlich als „Bedienungsanleitung“ und Begleitung von vornherein: „Man muss sich das vorstellen wie einen umgekehrten Trichter“, so Wehrberger, „ganz am Beginn hat man noch die Möglichkeit, mit relativ wenig – auch finanziell – Aufwand sehr viel zu bewegen, die Weichen von Anfang an richtig zu stellen. Je weiter ein Projekt fortgeschritten ist, desto schwieriger wird es.“ Insgesamt, da sind sich die Experten einig, werden Zertifizierungen in der Zukunft mehr Bedeutung bekommen – auch im Wohnbau, in dem sie bisher eher selten anzutreffen waren. Zum einen werde es für die Finanzierung zu einem wesentlichen Kriterium werden – schließlich müssen sich die Banken im Zuge der EU-Taxonomie über die Nachhaltigkeit von Projekten vergewissern –, zum anderen, weil auch für Private der Nachhaltigkeitsfaktor immer wesentlicher wird und Zertifizierungen als Orientierungshilfe dienen können.



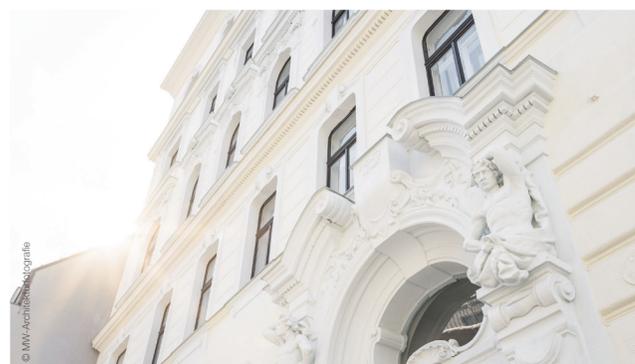
### Kommentar:

Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) erklärt, warum Nachhaltigkeitszertifizierungen auch für Private interessant sind.

Was möchten Sie über Ihr neues Zuhause wissen, bevor Sie es kaufen oder mieten? Wie hoch sind die Betriebskosten? Wie wird geheizt? Wie lange wird das Haus wohl stehen (zumindest im Fall von Eigentum möchte man der nächsten Generation ja etwas hinterlassen können)? Wie gut ist die Wohnqualität, die umgebende Infrastruktur, die Anbindung an öffentlichen und privaten Verkehr? Kurz gesagt: Bevor wir eine Wohnung beziehen, wollen wir uns natürlich ein Bild davon machen, wie gut es sich darin leben wird.

Wäre es nicht praktisch, wenn es ein Dokument gäbe, das einem die kleinteilige und mühselige Recherchearbeit abnimmt und zusammenfasst und ausführlich Auskunft über all diese Faktoren gibt? Die gute Nachricht: Genau das ist eine Zertifizierung. Es handelt sich dabei um ein offizielles, rechtlich bindendes Gutachten. Das DGNB-System, nach dem auch die ÖGNI zertifiziert, berücksichtigt Punkte wie Biodiversität am Standort ebenso wie Wohnqualität, Qualität von Planung und Bau sowie die Verkehrsanbindung. Insgesamt 37 Punkte aus sechs Themenfeldern umfasst die Zertifizierung durch die ÖGNI. Das Gutachten kann man außerdem als Grundlage für die Berechnung der zukünftigen Betriebskosten heranziehen.

Im Büro- und Gewerbeimmobilienbereich sind solche Zertifikate längst von der Kür zur Pflicht geworden – denn Investoren legen Wert auf Qualitätsnachweise. Nun kommt noch die EU-Taxonomie hinzu, deren Ziel es ist, Finanzströme in Europa in nachhaltige Produkte und Projekte zu lenken. Banken werden also ein zunehmendes Interesse daran haben, auf die Nachhaltigkeit der von ihnen finanzierten Projekte zu achten. Das gilt für Wohnen genauso wie für Büro, für Projektentwickler genauso wie für private Kreditnehmer.



Seit über 100 Jahren der Inbegriff von Nachhaltigkeit: das Wiener Zinshaus.

Entdecken Sie unser gesamtes Portfolio unter [www.3si.at](http://www.3si.at)

Oder besuchen Sie uns in unserem Showroom in der Wiener Innenstadt am Graben 12

Unsere Expertinnen und Experten beraten Sie gerne persönlich: +43 1 607 58 58 oder [makler@3si.at](mailto:makler@3si.at)

Für den Inhalt verantwortlich: 3SI Immogroup GmbH / Konzept, Gestaltung und Umsetzung: 3SI Immogroup GmbH

## The UNIQUE



1190 WIEN

### Hackenbergweg 43 & Krottenbachstraße 162

- Noch 5 Villen und 6 Eigentumswohnungen verfügbar
- 130 m² Nutzfläche/300 m² Eigengrund (Villen)
- 33 bis 106 m² (Apartments)
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Traumhafte Lage am Südhang des Hackenbergs

[the-unique.at](http://the-unique.at)

## THE CORE



1040 WIEN

### Petzvalgasse 4

- Noch 11 Eigentumswohnungen verfügbar
- 2 bis 4 Zimmer | 46 bis 96 m²
- Vollklimatisierung, Smart-Home-System im Dachgeschoß
- Sonnige Freiflächen in den ruhigen Innenhof
- Hochwertig revitalisierter und modernisierter Staltpbau in begehrter City-Lage

[the-core-vienna.at](http://the-core-vienna.at)

## The Legacy



1030 WIEN

### Landstraßer Hauptstraße 144

- 26 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 4 Dachgeschoßwohnungen und 1 Luxuspenthouse mit Pool
- 1 bis 4 Zimmer | 32 bis 187 m²
- Fernwärmeanschluss
- Balkone, Terrassen und Eigengärten

[the-legacy.at](http://the-legacy.at)

## The Temptation



1180 WIEN

### Schumanngasse 35

- 47 und 38 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 14 Büro- und Ordinationsflächen
- 2 bis 5 Zimmer | 38 bis 180 m²
- Geothermie | Photovoltaik | Tiefgarage
- DGNB Gold-Zertifikat für nachhaltige Bau- und Nutzungsweise
- Attraktive Freiflächen | Top-Lage in Währing

[3si.at/the-temptation](http://3si.at/the-temptation)

## Gloria



1120 WIEN

### Ehrenfelsgasse 12

- Noch 8 Eigentumswohnungen verfügbar
- 1 bis 3 Zimmer | 37 bis 97 m²
- Hofseitige Freiflächen und Gärten
- Hochwertige Ausstattung
- Fernwärmeanschluss
- Ruhige Lage Nähe Schloss Schönbrunn

[gloria-vienna.at](http://gloria-vienna.at)

## THE LIBERTY



1220 WIEN

### Am Freihof 7-9

- 36 Eigentumswohnungen und 2 Reihenhäuser
- 2 bis 4 Zimmer | 33 bis 116 m²
- Vielfältige Freiflächen | Hauseigene Tiefgarage
- Luftwärmepumpe | Photovoltaik
- DGNB Gold-Zertifikat für nachhaltige Bau- und Nutzungsweise

[the-liberty.at](http://the-liberty.at)