

falstaff

LIVING

LUXUS MIT AUSSICHT
DAS FLAIR DER
DÄCHTERRASSEN

FORMSCHÖN
RUNDE POOLS MIT
GROSSER WIRKUNG

LUST AUF SEE
TOP-IMMOBILIEN
AM WASSER

OUTDOOR-VIBES

COOLE ACCESSOIRES & DESIGNTRENDS FÜR DEN GARTEN

Ein Nobel-Office in einem aufwendig restaurierten Telegrafenamnt. Eine Start-up-Stadt in einer alten Tabakfabrik. Ein Coworking-Space, wo früher Schrauben gefräst wurden. Ob Premium-Kunden oder junge Kreativszene, alle schätzen die Atmosphäre im Altbau.

TEXT MAIK NOVOTNY

ALT TRIFFT NEU

Von der Straße aus fallen sie nicht auf, die hohen Fenster im obersten Stockwerk. Nur wenige wissen, dass sich hier Anfang des 20. Jahrhunderts eine Zentrale des Wiener Telegrafenamts befand. Nein, kein fensterloser Raum voller Drähte und Spulen, sondern ein prachtvoller, hoher Saal mit Glasdecke und Ornamenten. Trotz dieser Opulenz geriet der Raum für längere Zeit in Vergessenheit, bis er von einem Investor wiederentdeckt wurde. »Das Haus war im Dornröschenschlaf, wir haben es wachgeküsst«, erinnert sich Armin Ebner von BEHF Architects, die mit dem Umbau zum Premium-Office betraut waren. »Der Zustand war furchtbar, alles war durchlöchert, die Ornamente hinter abgehängten Decken und Kabelchaos versteckt.«

Drei Jahre dauerte der penible Umbau, heute erstrahlt das Telegraf 7 in neu-altem Glanz: ein Dialog von Historie und Gegenwart, in dem beide das Beste an Schönheit und handwerklichem Können anbieten. Um der Substanz (und den Denkmalschützern, die mit Argusaugen darüber wachten) nicht

zu nahe zu rücken, wurde der Besprechungsraum in einer Glasbox in die Raummitte gestellt. In der Beletage residiert der Investor selbst, die übrigen Räume wurden vermietet.

ALTBAU-CHARME

Der Reiz der Kombination aus Alt und Neu ist ungebrochen, was Gewerbeimmobilien betrifft. Wer schmückt sich nicht gerne mit Jugendstil-Details im repräsentativen Stiegenhaus oder mit hohen Stuckdecken? »Die Kombination von Altbau und neuer Infrastruktur erfreut sich ungebreiteter Nachfrage«, weiß Stefan Wernhart, Geschäftsführer bei EHL Immobilien und zuständig für Gewerbeobjekte. »Gründerzeit-Objekte sind für die Kunden sehr spannend, vor allem, wenn der vorhandene Altbau-Charme mit State-of-the-Art-Technologie verknüpft und auf den heutigen Standard gebracht wird. Im Fokus sind hier immer noch in erster Linie die innerstädtischen Wiener Bezirke, in denen Altbauten ein repräsentatives Erscheinungsbild mit einem attraktiven Eingangsbereich aufweisen.« >

Raum in Raum

Durch einen Einbau, der Distanz zur historischen Substanz des ehemaligen Telegrafenamts in Wien wahrt, konnten die Architekten auch die Denkmalschützer überzeugen. telegraf7.at



Ficus statt Eisen

Die Schraubenfabrik war der erste Wiener Coworking-Space und ein voller Erfolg. Der Rochuspark in einer ehemaligen Schmiede folgte kurz danach.
rochuspark.at

tisch lehnt und die Couch aus zweiter Hand zwischen Kaffeeküche und Tischfußball steht. Die Schraubenfabrik im 2. Wiener Bezirk war hier 2002 der Pionier, seither sind einige nachgefolgt – und die sind auch nicht an Gründerzeitviertel gebunden. »Auch an dezentralen Orten gibt es eine gute Nachfrage, sofern eine gute ÖPNV-Anbindung und ausreichend lokale Infrastruktur vorhanden sind,« erklärt Stefan Wernhart.

STRASSE DER IDEEN

Was nicht bedeutet, dass es nicht auch Industrie-Premiulagen gäbe. Das riesige Areal der Linzer Tabakfabrik, 1935 von Peter Behrens und Alexander Popp erbaut, wurde 2010 von der Stadt erworben, heute siedeln sich dort, wo früher Zigaretten gerollt wurden, Kleinunternehmen, Künstler und Kulturevents an. Ende 2018 eröffnete im zweiten Stock der knapp 3000 Quadratmeter große Gründer-Campus Strada del Start-up. Eine Produktionshalle wird zur Straße der Ideen. Eine Fabrik wird zur Stadt. Alt trifft Neu. <

Gründerzeit-Objekte sind für die Kunden spannend, wenn der vorhandene Altbau-Charme mit State-of-the-Art-Technologie verknüpft wird.

Geht es noch repräsentativer? Ein bisschen schon. Zurzeit wird die ehemalige Zentrale der Bank Austria am Schottentor aus dem Jahr 1912 umgebaut: Die riesige, fast sakrale Kasernenhalle mit ihrem üppigen Marmor wird in Zukunft einen Supermarkt beherbergen, die alten holzgetäfelten Büros in der Vorstandsetage werden zu Offices.

Doch es muss nicht immer der Edelaltbau mit bauhistorischem Gütesiegel sein. Vor allem junge Start-ups fühlen sich in weniger fürstlichen Ambiente (mit weniger fürstlichen Mietpreisen) wohler. Ihre Coworking-Spaces siedeln sich in ehemaligen Werkstätten und Fabriketagen an, werden zu Lofts oder lässigen Großraumbüros, in denen das Rennrad am Arbeits-



Lässiges Loft

Im ehemaligen Fabrikgebäude der Firma Fürnkranz in Wien lassen sich heute im Coworking-Space W48 verschiedene Start-ups von der industriellen Atmosphäre zur Arbeit anregen.
w48.at