

BUWOG
drygalski
OBERE ALTE DONAU

Obere Alte Donau *neu gelebt*

Freifinanzierte
Eigentumswohnungen
provisionsfrei
vom Bauträger

ROSA-WIEN-GASSE 9 UND 11
1210 WIEN





Natürlich ruhig,



natürlich Stadt

*Von der Natur umgeben und doch mitten in der Stadt:
Genau hier – an der Oberen Alten Donau, in einem
der attraktivsten neuen Stadtteile Wiens – heißt Sie das
Wohnprojekt drygalski willkommen.*



Ob entspanntes Radfahren, eine Runde Joggen oder ausgiebige Spaziergänge in der Natur – die Nähe zur Alten Donau lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die neue *urbane* Freiheit

An der Oberen Alten Donau finden Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern vielmehr ein neues Lebensgefühl. Inmitten eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens liegt *drygalski*, eine viergeschoßige Wohnhausanlage mit abwechslungsreich gestalteten öffentlichen Grünflächen direkt vor der Haustüre. Hier kann man das Leben in vollen Zügen genießen:

Beim Relaxen in den eigenen vier Wänden oder auf der privaten Freifläche, bei einem Spaziergang in der umliegenden Natur, bei einem Sprung in die Alte Donau, bei einem Kaffee in der belebten Nachbarschaft des neuen Grätzels oder bei einem Ausflug in die Wiener Innenstadt, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur ca. 20 Minuten erreichbar ist.





Ein Ort, um aufzuleben

drygalski ist in einem der größten und attraktivsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens eingebettet, dem Quartier „An der Schanze“. Hier entsteht in den kommenden Jahren ein Stadtquartier, das seinesgleichen sucht – zukunftsweisend lebendig, vielfältig, mit hoher städtebaulicher Qualität, energieeffizienten Gebäuden, urbanem Charakter, großzügigen Freiräumen und vielem mehr.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitangebote. Schnell zu erreichen sind auch diverse Bildungseinrichtungen wie etwa der Campus Donaufeld oder ein Kindergarten.

Die öffentliche Erschließung erfolgt mit der U1 im Südosten, der U6 im Nordwesten und den Straßenbahnlinien 25 oder 26. Zusätzlich werden die neue Straßenbahnlinie „Donaufeld Tangente“ und eine Buslinie durch das Gebiet geführt. So erreichen Bewohner:innen Haltestellen in maximal fünf Minuten Gehdistanz. Die zwei Mobility-Points des Quartiers „An der Schanze“ bieten außerdem eine Ladestation für E-Bikes, eine Bike-Service-Station sowie E-Ladesäulen für PKW. Darüber hinaus gibt es ein quartierübergreifendes Bike- und Carsharing-Angebot, das den Bewohner:innen von *drygalski* ebenso zur Verfügung steht.



*An der Oberen Alten Donau
finden Sie nicht nur ein neues
Zuhause, Sie finden vielmehr
ein neues Lebensgefühl.*



Das Quartierskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit Bauträgern, Planer:innen, Expert:innen für soziale Nachhaltigkeit und Vertreter:innen aus der Bevölkerung erarbeitet und folgt nicht zuletzt auch den Empfehlungen des GREENPASS®, einem Tool für nachhaltige Stadtentwicklung.



Im Einklang
mit
der Natur
leben





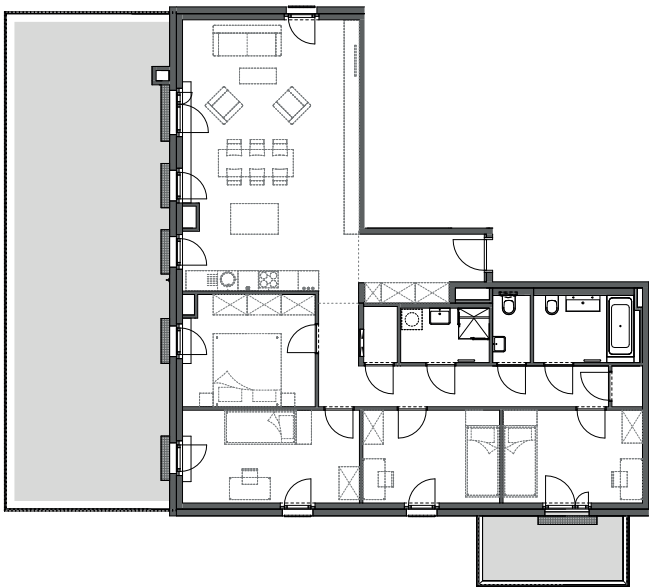
Grün und lebenswert

Im Einklang mit der Natur leben – dieser Wunsch geht im neuen Grätzl des 21. Wiener Gemeindebezirks in Erfüllung. Ein Teil des Areals wird in einem natürlichen Umwandlungsprozess in eine „Stadtwildnis“ überführt und im Süden des Baugebietes als großer zusammenhängender öffentlicher Grünraum in das neue Viertel integriert. Die „Stadtwildnis“ erfüllt dabei eine ganze Reihe wichtiger Aufgaben: Sie dient der ökologischen Stabilisierung des Stadtteils, verbindet die unterschiedlichen Biotope des Gebiets, trägt zum Erhalt der Artenvielfalt bei, nimmt Oberflächenwasser auf und verbessert so das Mikroklima des gesamten Areals. Dank der neuen „Stadtwildnis“ profitieren die Bewohner:innen von weitläufigen Wiesen, schattenspendenden Baumreihen und Alleen, naturnah gestalteten Spiel- und Erholungsbereichen sowie von Selbsternteflächen und Gemeinschaftsgärten.



Die Wohnungskategorien

5-Zimmer



TOP 33 4.OG	
Wohnfläche	124 m ²
Balkon	8 m ²
Terrasse	69 m ²

4-Zimmer



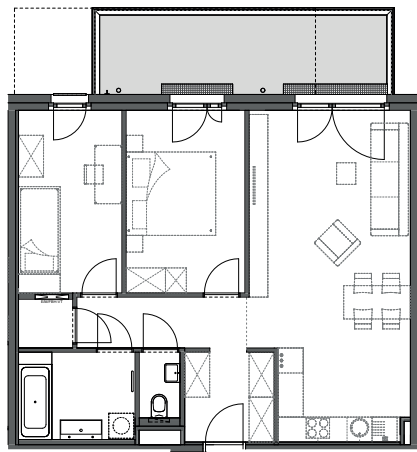
TOP 6 EG	
Wohnfläche	86 m ²
Terrasse	25 m ²
Eigengarten	110 m ²

Ob 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und junge Paare, oder 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für kleinere und größere Familien – die 94 freifinanzierten Eigentumswohnungen verfügen über Wohnflächen von 45 m² bis 150 m² und großzügige private Freiflächen, wie Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse.

TIPP

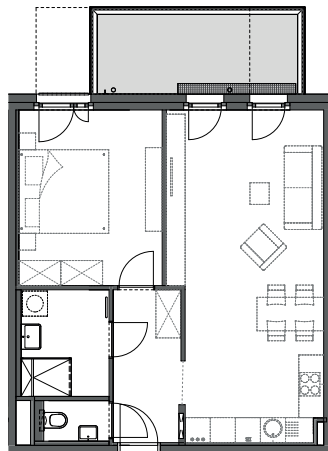
*Der Wohnungsfinder –
einfacher finden, wonach Sie suchen:
drygalski.buwog.at*

3-Zimmer



TOP 28 2.OG	
Wohnfläche	78 m ²
Balkon	14 m ²

2-Zimmer



TOP 29 2.OG	
Wohnfläche	66 m ²
Balkon	10 m ²

Naturally

*An der Oberen Alten Donau trifft Natur auf urbanen Lebensraum.
In Wiens fortschrittlichsten Stadtentwicklungsgebiet gibt es
attraktivste Freizeitangebote in direkter Umgebung für jedes Alter.*

urban



Im neuen Stadtquartier ist immer etwas los. Dafür sorgt ein großzügige Grün- und Freiräume sowie die lebendige Nachbarschaft.





Beruhigt und erschlossen

Entlang einer bunten, urbanen Erdgeschoßzone im geplanten Quartier, entstehen wichtige Orte der lokalen Versorgung wie Gewerbe- und Büroflächen, Dienstleistungsangebote, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem ein Kinder-Jugend-Familien-Zentrum, ein Grätzel-Café, eine Quartiers- und Fahrradwerkstatt, eine Stadtteilkantine, ein Veranstaltungsraum sowie zahlreiche Spielplätze und Urban-Gardening-Flächen.

Da sich praktisch alles für das tägliche Leben in unmittelbarer Nähe zu drygalski befindet, verfügt die Anlage über keine Tiefgarage, sondern viel Platz für Fahrräder.

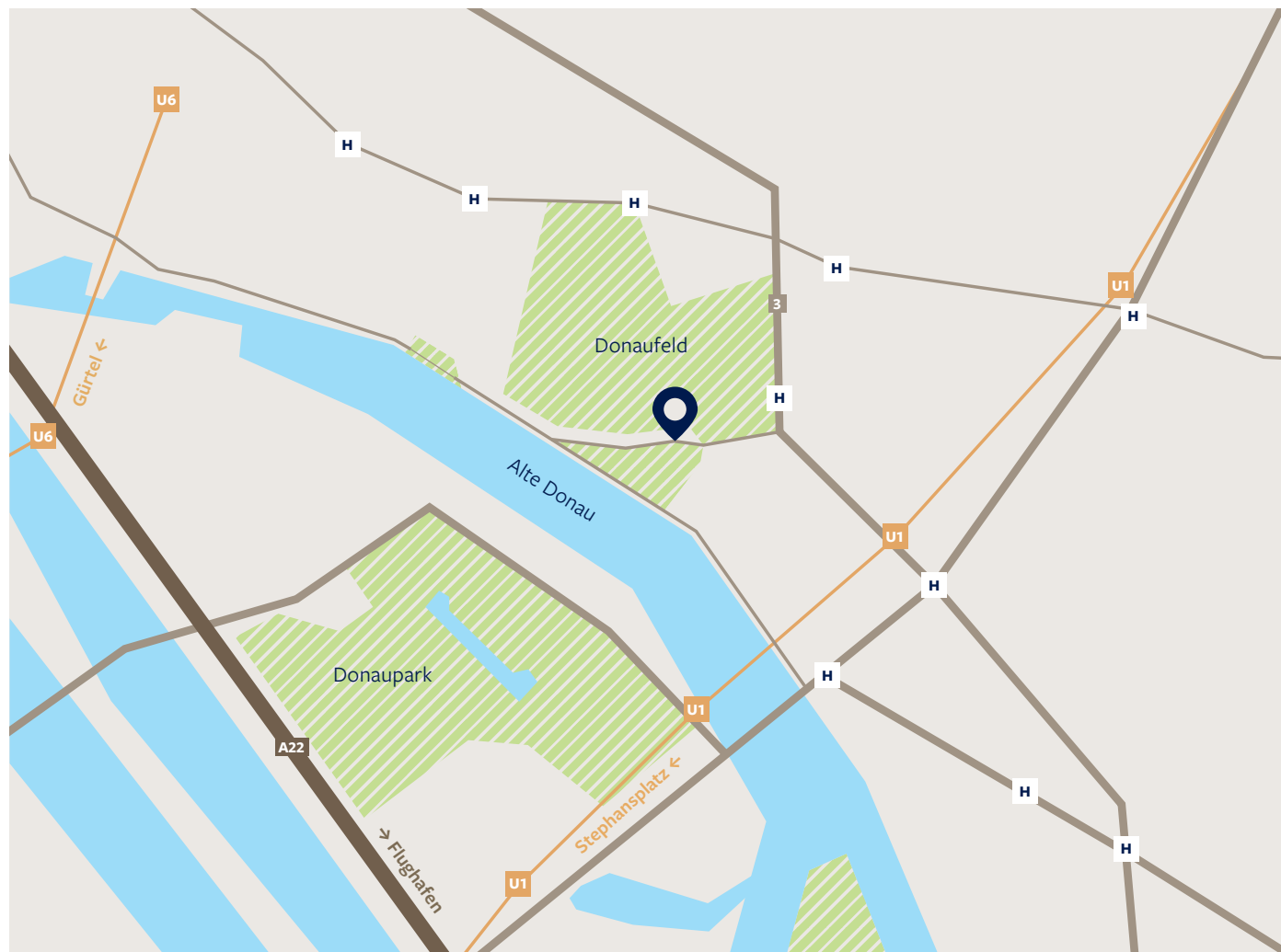


Das neue Stadtviertel wird größtenteils fußläufig erschlossen und durch ein exzellentes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrradwegen, Sammelgaragen und modernen Mobilitätskonzepten optimal ergänzt. Von hier aus ist man mit den „Öffis“ in nur 20 Minuten in der Wiener City.

Ein Stadtviertel, das seinesgleichen sucht: zukunftsweisend, lebendig, vielfältig, naturnah, mit hoher städtebaulicher Qualität.

Die Umgebung auf einen Blick

Ab ins Grüne oder in die City? Vom Drygalskiweg aus stehen Ihnen alle Wege offen. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Rad in der Natur oder mit der U-Bahn auf dem Weg in die Wiener Innenstadt.



A Autobahn **U** U-Bahn **H** Bus/Straßenbahn

Alle Highlights und Vorteile

94

**FREI FINANZIERTE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT GROSSZÜGIGEN
PRIVATEN FREIFLÄCHEN
WIE EIGENGARTEN,
BALKON, LOGGIA ODER
DACHTERRASSE**

Wärmeversorgung für Raumheizung und
Warmwasserbereitung über Fernwärme

Kälteversorgung durch hauseigene
Kälteanlagen

Große PV-Anlage am Hausdach zur
nachhaltigen Abdeckung eines Teils
des Allgemeinstromes

2–5

**ZIMMER MIT 45–150 M²
WOHNFLÄCHE**

Umgeben von Natur

*Naherholungsgebiet Obere Alte Donau,
Am Grünzug Donauefeld, Hellerpark,
Grünflächen, Stadtwildnis und mehr*

*Attraktive Freizeitmöglichkeiten
in direkter Umgebung*

Verkehrsberuhigte Lage

Großzügige Fahrrad- und
Kinderwagen-Abstellräume

Gemeinschaftsraum mit Küche
sowie Gemeinschaftsterrasse

Waschküche und Waschstation
für Fahrräder und Hunde

Exzellente Anbindung –
in 20 Minuten in der Wiener City

Haltestellen in maximal
5 Minuten Gehweite

In Wiens fortschrittlichstem
Stadtentwicklungsgebiet

Anfragen und weitere Informationen unter *drygalski.buwog.at*



Mag. (FH) Marion Schindler, MA, MLS

drygalski@buwog.com

+43 (0)1 878 28-1219

Haftungsausschluss

Unverbindliche Visualisierungen, Änderungen vorbehalten; kein Rechtsanspruch ableitbar. Die Darstellung der Umgebung, wie Gebäude und Bepflanzung, basiert auf dem Stand bei Drucklegung. Jegliche Haftung für Veränderungen auf den umliegenden Liegenschaften wird gänzlich ausgeschlossen. 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, welche im Zuge der 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. Technische Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: April 2025

Impressum

Medieninhaber: BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Rathausstraße 1, 1010 Wien, www.buwog.com; Grafik und Text: Brains; Fotos: David Payr; Visualisierungen: Office Le Nomade, Stand: März 2025, Änderungen vorbehalten

Energiekennzahlen

Heizwärmebedarf HWB Ref, SK ca. 30 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE: ca. 0,8