

# Gestern Arbeitsstätte, heute Loft

**Freiraum.** Großzügig, offen, hell – so muss sie sein, die „Einzimmerwohnung“. Und der Charme alter Gewerbehallen soll beibehalten werden.

VON CHRISTIAN LENOBLE

Im Jahr 1885 wurde in Gersthof ein klassisches Fuhrwerkshaus gebaut, später wurden hier vier Wohnungen untergebracht. Im Vorjahr wurde schließlich ein groß angelegter Umbau realisiert. Nach dem Wunsch des Bauherren sollte eine offene Wohnform entstehen. Alle nicht tragenden Wände wurden entfernt, tragende durch Rahmen sowie Raumtrennungen ersetzt. Letztere ergeben sich vor allem durch Möbelemente und Glas. So vollzog sich die Wandlung vom kleinteiligen Bürgerhaus zum loftartigen Einfamilienhaus.

„Derartige Wohnformen vermitteln ein Gefühl der Freiheit. Bei Lofts geht es um die Begriffe Raum, Offenheit, Großzügigkeit und Helligkeit“, erklärt Martin Koczy vom Büro Project M, das in Gersthof für Generalplanung und Innenarchitektur verantwortlich zeichnete. „Das Raumgefühl lebt von seiner Größe. Zudem sind rechteckige Konfigurationen statt Verwinkelungen und außergewöhnlicher Raumhöhen gefordert“, so Koczy zu den wichtigsten Parametern. Lofts sollten möglichst als ein Raum erhalten bleiben, der Funktionen wie Kochen, Wohnen und Arbeiten verbindet. Schlafbereiche werden dabei oftmals nur durch offene Möbelverbauten oder schwere Vorhänge getrennt. Selbst Sanitäräume – mit Ausnahme der WCs – können im Großraum stehen. Galerien bieten sich an, soweit die Raumhöhe dies erlaubt. Bei der Innengestaltung sind puristische Varianten mit Betonoberflächen, rohen Ziegelwänden oder Stahl ebenso möglich wie klassische Vollausstattungen.

## Vereinzelte Fundstücke

„Moderne Loftwohnungen mit großen einheitlichen Nutzflächen, entsprechenden Raumhöhen und ohne Unterteilungen in Wohn-, Schlaf- oder Nassraumbereiche werden nur selten neu adaptiert“, bezeichnet Immobilienfachfrau Margret Funk das Gersthof-Projekt als Ausnahme von der Regel. Ebenso rar seien Lofts in Wien, die nicht dem Luxussegment zuzurechnen sind. Wenn, dann handle es sich um kleinere Gewerbeobjekte im Hinterhaus eines normalen Wohnhauses, die seinerzeit Betriebe waren und vielleicht vom Mieter oder Eigentümer der Liegenschaft mit geringen Mitteln selbst zu Wohnzwecken umgebaut wurden.

„Solche Objekte sind bloß vereinzelt auf dem Markt zu finden. Dem geringen Angebot steht eine sehr spezielle Nachfrage gegenüber“, so Funk in Anspielung auf eine besondere Klientel von Architekten, Werbeunternehmern oder Künstlern, die meist in die Kategorie der bourgeoisen Bohemiens (Bobos), kin-



Einst Fuhrwerkshaus, dann Bürgerheim und heute loftartiges Einfamilienhaus in Gersthof.

[ Stefan Mastic/Project m ]

derlosen Doppelverdiener (Dinks) oder Singles fallen.

Wer den Lifestyle-Anspruch nach Freiheit und Raum in einem Loft ausleben möchte, wird in Wien vor allem in den alten Hinterhof-Gewerbebetrieben der Bezirke sechs bis neun fündig. Aber auch in der Leopoldstadt, in Favoriten, Meidling, Ottakring, Hernals, Brigittenau, Floridsdorf und Liesing sind in den letzten Jahren einzelne Lofts auf den Markt gekommen. Zumeist im Zuge der Sanierung alter Fabriksgebäude – wie etwa der ehemaligen Stollwerck-Schokoladenfabrik am Gaudenzdörfel Gürtel 43–45, in der auf einer Fläche von 5000 Quadratmetern 16 Loft-Einheiten (vier mit Wohn-, zwölf mit Gewerbewidmung) in Eigentum geschaffen wurden.

„Die Philosophie unserer Projektentwicklungen ist, dass wir unter möglichst authentischer Erhaltung des Ambientes der alten Industriearchitektur die Sanierung aller allgemeinen Anlagenteile durchführen, aber das Innenleben an unsere Zielgruppe aus den ‚Creative Industries‘ roh verkaufen“, erklärt Walter Asmus, Geschäftsführer City Loft Art. Den Käufern bleibt es dabei überlassen, den Innenausbau selbst zu gestalten.

## Typisch Industriebau!

Ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der für Industriebauwerke typischen Merkmale wurde auch bei der Sanierung und Umgestaltung des Hauses Gatterederstraße sechs in Liesing gelegt. Das 1911 bis 1927 als Schuh-

fabrik errichtete Backsteingebäude, zuletzt Firmensitz der Klein-Modellbahn, mutierte 2011 mit der Bauträgergesellschaft P.B.E. Immobilien und unter der Planung des Architektenbüros Thesophloft zur Herberge für 17 Loft-Einheiten im Wohnungseigentum. „Wir bieten die Lofts in zwei Varianten an. Entweder zum Selbstausbau, das heißt innen roh und lediglich mit Anschlüssen, neuen Fenstern und Eingangstüren, oder schlüsselfertig“, erläutert Christian Alfons von P.B.E. Dabei wird jedenfalls den Vorlieben der zukünftigen Bewohner Rechnung getragen.

## Leistbare Preise

Dies kann in Wien durchaus leistbar sein, wie Immobilienexpertin Funk bemerkt: „Die Mietpreise pro Quadratmeter bei guter Ausstattung, also mit renoviertem Boden, sanierten Fenstern, ordentlicher Heizung und brauchbaren Nassräumen, bewegen sich je nach Größe und Lage zwischen zehn und 13 Euro netto pro Quadratmeter. Ist das Objekt im Urzustand, kommt bestenfalls ein ‚Lager‘-Preis von drei bis vier Euro infrage.“

Kaufpreise liegen in Abhängigkeit von Lage, Erreichbarkeit, Parkplatz und Ausstattung in den inneren Bezirken zwischen 3500 und 4200 Euro pro Quadratmeter, wenn die Wohnungen neuwertig sind. Für die seltenen nicht renovierten Lofts ist mit 1500 bis 1800 Euro zu rechnen.

WEITERE INFORMATIONEN UNTER  
[www.project-m.at](http://www.project-m.at), [www.lofts.at](http://www.lofts.at), [tok.pbe.at](http://tok.pbe.at), [www.pbe.at](http://www.pbe.at)