



Villa Kreuzweg vorher/nachher

VILLA KREUZWEG: EIN ALTGEBÄUDE WIRD ZU NEUEM WOHNRAUM MIT TRAUMPANORAMA

FAKTEN:

Gemeinden: Wels (OÖ)

Altbestand: Ehemalige Villa mit Nebengebäude

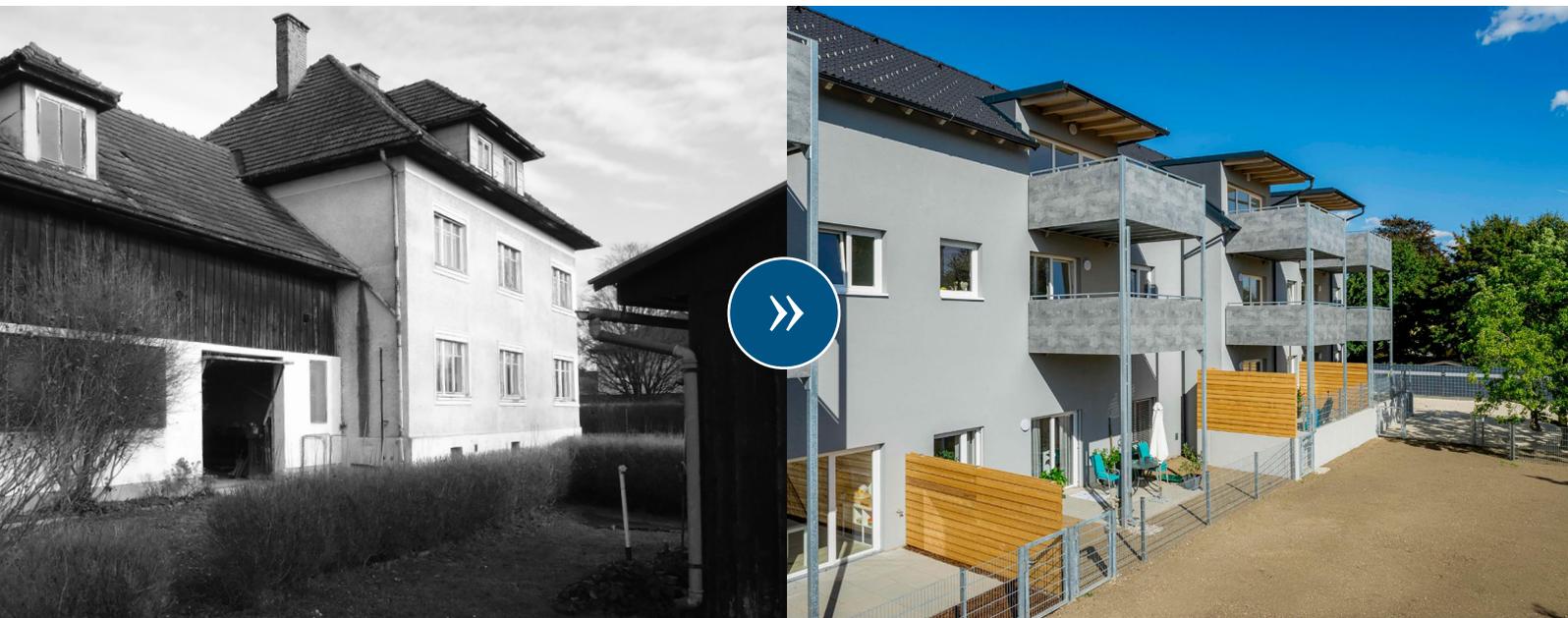
Finalisierung Neubelebung: 2019

Wohnnutzfläche: 633 m²

Balkonflächen / Eigengärten: 116 m² / 110 m²

Anzahl der Wohnungen: 10, dazu eine Gemeinschaftspraxis





Villa Kreuzweg vorher/nachher



DIE HERAUSFORDERUNG

Die Villa am Kreuzweg und das Nebengebäude, eine ehemalige Gärtnerei, standen bereits einige Jahre leer. Obwohl sie in einem schönen, zentrumsnahen Stadtteil liegt und das Hauptgebäude in einem bautechnisch guten Zustand war, konnten die Besitzer lange keinen Käufer finden:

- **Schlechter Bauzustand des Nebengebäudes:** Es verfügte über eine nur teilweise eingebaute Holzdecke und wies zahllose Mängel auf.
- **Unterschiedliche Bodenhöhen:** Das Erdgeschoss der Villa lag circa einen Meter über dem Gelände; der Boden des Nebengebäudes hingegen auf Geländehöhe.
- **Separate Eingänge zu Villa und Nebengebäude:** Die Gebäude waren innen nicht verbunden. Für ein Wohngebäude ist allerdings ein einziger Eingang mit kurzen Wegen zu den Wohnungen und viel Wohnnutzfläche wichtig.

Trotzdem kamen für uns Abbruch und Neubau aufgrund unseres Prinzips der Ressourcenschonung und Abfallvermeidung nicht in Frage.



DIE LÖSUNG

Wir revitalisierten das Hauptgebäude unter größtmöglicher Schonung der Bausubstanz. Beim Nebengebäude beschlossen wir, nur die Außenmauern und die konstruktive Struktur zu erhalten.

- **Anpassung des Fußbodens:** Im gesamten Gebäude ist der Fußboden nun auf dem Niveau der Villa.
- **Neue Erschließung des Eingangsbereichs:** Es gibt nur noch einen Eingang mit nordseitigem Stiegenhaus, Laubengang und einem Lift, der direkt auf Gehsteigniveau betreten werden kann.
- **Maximale, individuelle Wohnnutzfläche:** Durch die kurze Erschließung und gut durchdachte Planung der Grundrisse verfügen die Wohnungen über viel Wohnraum und wenig Gänge. Jede Wohnung hat außerdem einen individuellen Grundriss.
- **Südseitiges Wohnen mit großzügigen Terrassen und Balkonen:** Die Wohnungen sind zur ruhigen Südseite orientiert und bieten einen unverbaubaren Blick auf die Alpen.



DAS ERGEBNIS

So entstanden 10 hochqualitative, leistbare Wohnungen sowie eine Gemeinschaftspraxis in ruhiger, zentrumsnaher Lage im Stadtteil Lichtenegg. Wir sind stolz darauf, dass wir erneut eine bestehende Bausubstanz nutzen und verdichten konnten und dabei schöne Wohnungen entstanden sind – und zwar unter Einhaltung der veranschlagten Sanierungskosten. Die Bewohner schätzen vor allem die individuellen Grundrisse, die 10 m² großen Balkone und den herrlichen Blick auf die Alpen. Diese Highlights haben dazu beigetragen, dass schon bei Übergabe des Gebäudes ein Großteil der Wohnungen vermietet war.

Sie haben ein ähnliches Objekt?

Dann kontaktieren Sie uns:
office@triodevelopment.eu oder +43 (0) 7242 310800

TRIO. Development GmbH
www.triodevelopment.eu