

# Villa Heinrich Stealth Luxury Vienna

Luxuriöses zeitgenössisches Wohnen im historischen Baubestand



## Inhaltsverzeichnis

Sind Luxus und Nachhaltigkeit vereinbar? .....	3
Trends am Markt der Luxusvillen .....	5
Die Besonderheit des Projekts: Bauen ohne Bauherrn .....	7
Villenarchitekt der Superreichen: Zoran Bodrozic im Interview .....	8
Stealth Luxury, der Megatrend zur Bescheidenheit.....	11
Innere Werte sind der neue Luxus. Wie sieht der von außen aus? .....	11
Veröffentlichungen über Zoran Bodrozic (Stand Juli 2019) .....	13
Projektbeschreibung / Daten und Fakten .....	16
Abbildungen .....	21

## Sind Luxus und Nachhaltigkeit vereinbar?

**Ökologisches Engagement und ein Leben in Reichtum gelten als Gegensätze. Erst seit Kurzem findet in allen Luxusbranchen ein Umdenken statt. Das gilt auch für die Villen-Architektur. Wer heute für ein Einfamilienhaus einen siebenstelligen Betrag ausgeben will, erwartet nicht goldene Wasserhähne, sondern Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau. Der auf moderne Luxusvillen spezialisierte Architekt Zoran Bodrozic bettet sein jüngstes Werk in den Hang ein, rettet ein altes Winzerhaus und holt mit drei Atrien viel Licht und Grün ins Haus.**

Der Aufstieg der grünen Bewegung geht Hand in Hand mit der Zunahme schlechten Gewissens. Dabei ist es nicht die Unterschicht, die gar nicht anders kann, als billige Kunststoff- und Massenprodukte zu kaufen, sondern die Oberschicht, der die Sorge um den Planeten mehr zu Gemüt geht. Unter anderem deshalb, weil sie am meisten konsumieren kann und es auch tut. Der moralische Trend zum Konsumverzicht führt Reichtum und hohes Einkommen ad absurdum. Auf das neue Dilemma der ökologisch denkenden Happy Few haben viele Luxus-Anbieter bereits reagiert. Allen voran die Top-Brands der Mode. Gucci verzichtet auf Pelz, Stella McCartney verwendet "veganes Leder", Burberry betreibt Upcycling des abfallenden Materials.

### **Designqualität ist der stärkste Beitrag zur Nachhaltigkeit**

Bei Möbeln geht der Trend zu Designklassikern. Diese wurden zwar nicht nachhaltig produziert, haben aber die "Wegwerfgesellschaft" der 1970er Jahre schon ein halbes Jahrhundert lang überdauert. Bei luxuriösen Autos punkten nicht nur der Hybrid-SUV oder Elektro-Porsche, sondern auch der Oldtimer, mit Umweltschonung, egal, wie viele Liter Benzin er verbraucht. Design ist ein Nachhaltigkeitsfaktor durch seine ästhetische Qualität, deren vergnüglicher Anblick sich niemals abnutzt. Gleiches gilt für Gebäude: "Kirchen sind die nachhaltigsten Bauten überhaupt. Sie stehen seit Jahrhunderten da und werden nur restauriert, während man heute für Neubauten einen Lifecycle von etwa 50 Jahren plant. Gute Architektur ist der beste Schutz gegen den Abbruch", meint Zoran Bodrozic, ohne deshalb auf modernste Ökotechnologie zu verzichten. Sein Anliegen ist die Vereinbarkeit von Luxus und Nachhaltigkeit.

### **Das Haus als Kollektor der Sonne**

Die Lage seiner geplanten Pötzleinsdorfer Villa hat ihm die Möglichkeit geboten, das Haus in den Hang zu bauen. "Die ökologischste Behausung wäre natürlich eine steinzeitliche Erdhöhle, die besteht ja nur aus Isoliermaterial, aber dahin müssen wir nicht zurück, im Gegenteil. Es geht darum, Innovationen voranzutreiben und den Weg vom Passivhaus weiter zur energieautarken Bauweise zu gehen, ohne ästhetische Einbußen." Südseitig sammelt die Glasfassade Energie ein, nördlich isoliert der Hang, geheizt wird mit Erdwärme, das Solardach ist durch eine Umbauung den Blicken entzogen. Smart Home Technologie steuert das Haus zur Minimierung des Energieverbrauchs.

### **Bewahren des Bestehenden, erneuern der Technologie**

Um das alte Winzerhaus zu bewahren, wird es unterbaut und nahtlos mit der modernen Villa verbunden. Die Decken der gartenseitigen Räume sind von einem Grasdach bedeckt. Um die gewohnte Taghelle zu gewährleisten, hat Zoran Bodrozic auf die altrömische Bauweise des Atriums zurückgegriffen. Drei begrünte Atrium-Lichthöfe verwandeln den ökologischen Erdbau in einen

## ***Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna***

modernen Lichtbau. Gut möglich, dass dieser antiken Erfindung in Zeiten des Klimawandels noch eine große Zukunft bevorsteht.

Es ist nicht lange her, da war nachhaltiger Konsum eher ein Stigma als ein Statussymbol. Heute werben Prominente wie George Clooney und der Popsänger Sting für Ökoprodukte. Rund 30% der Bevölkerung leben den "Lifestyle of Health and Sustainability". Nachhaltigkeit ist nicht nur in der Mitte der Gesellschaft angekommen, sondern auch ganz oben.

# Trends am Markt der Luxusvillen

Interview mit Maja Eggenberger

**Schon der Name Selected Homes macht klar, worauf Maja Eggenbergers Maklerbüro spezialisiert ist.**

## ***Was muss eine Luxusvilla heute können?***

Groß, repräsentativ und ästhetisch zu sein genügt nicht mehr. Von einer Luxusvilla werden immer mehr technische Feinheiten erwartet, wie etwa sprachgesteuerte Smart Home Funktionen, die nicht nur für mehr Komfort, sondern auch für mehr Nachhaltigkeit durch automatisierte Heiz- und Klimasysteme sorgen. Neben der Ökologie ist auch das Trendthema Barrierefreiheit für Villen relevant geworden: Unverzichtbar ist ein alle Etagen verbindender Personenlift, ebenso wie eine großzügige Garage, die mehreren Autos Platz bietet und über Anschlüsse für Elektrofahrzeuge verfügt. Wesentlich ist auch eine zeitgemäße Raumaufteilung. Neben der Masterbedroom-Suite werden zahlreiche weitere Schlafzimmer erwartet, die jeweils mit eigenen direkt begehbaren Bädern und Schrankräumen ausgestattet sein müssen.

## ***Wie lassen sich all diese Anforderungen realisieren?***

Am besten geht das mit dem Neubau einer modernen Luxusvilla. In Wien sind zwar die repräsentativen Jahrhundertwende-Villen mit ihrer historischen Atmosphäre sehr gefragt. Den genannten Anforderungen entsprechen diese aber überhaupt nicht. Sie zu sanieren und innen komplett neu zu gestalten ist für die meisten privaten Käufer viel zu komplex und zeitintensiv. Will man also modernen Wohnkomfort nicht missen, ist ein Villenneubau nach den Wünschen des Bauherrn die erste Wahl. Im modernen Luxusneubau gibt es kaum statische Barrieren, die Räume können offen und großzügig gestaltet werden, raumhohe Verglasungen binden die Natur des Gartens in die Wohnatmosphäre ein. Der Garten wird gestalterisches Element auch für den Innenraum. Bei der Wahl des Grundstücks spielt der Ausblick eine immer größere Rolle. Meist bietet die moderne Villa Terrassen auf allen Wohnebenen und somit zusätzliche unterschiedliche Qualitäten der Außenbereiche.

## ***Stilvilla oder moderner Komfort - ist das ein Dilemma?***

Nicht unbedingt. Einerseits hat sich auch die betuchte Klientel, deren Geschmackspräferenzen oftmals eher konservativ sind, mittlerweile an die Architektur der Moderne gewöhnt - immerhin befinden wir uns fast 100 Jahre nach Mies van der Rohes ikonischer Villa Tugendhat. Mit dem Trend, dass Villen vermehrt auch in Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung zur Innenstadt gesucht werden, ist aber auch wieder die Nachfrage nach den Stilvillen des Cottage Viertels gestiegen. Und so haben sich mittlerweile einige Projektentwickler auf diesen Markt fokussiert. Diese Villen werden gekauft und einer Komplettsanierung und Modernisierung unterzogen. Dabei werden die Grundrisse an einen internationalen Standard angepasst, ein Personenlift eingebaut, ein Spa-Bereich eingerichtet und eine große Garage gebaut. Neben Luxus-Bädern und Luxus-Küchen wird die Villa meist komplett eingerichtet und bezugsfertig angeboten. Bei der Besichtigung mit potentiellen

## ***Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna***

Käufern werden Emotionen hervorgerufen und diese Villen sind meist schnell verkauft. Hier werden Spitzenpreise erzielt, denn hier gilt „will haben und das sofort“.

### ***Wie kommt man zu einer modernen Luxusvilla?***

Meistens entstehen diese aus der Initiative architekturaffiner, geistesgegenwärtiger Bauherren. Seltener aber doch wagen sich auch Entwickler an die Neuerrichtung einer modernen Luxusvilla. Gewünscht wird ein repräsentatives Wohnen mit einem Maximum an Komfort. Die Herausforderung bei der Gestaltung ist es, die Vorteile moderner Architektur - offen, viel Licht, große Terrassen usw. - mit der Schaffung von Rückzugsorten zu verbinden. Die Kosten für einen Neubau sind jedenfalls deutlich günstiger, als wenn man in die Außenhaut einer alten Villa neue Grundrisse hineinbaut.

### ***Muss man zwischen Alt- und Neubau entscheiden oder gibt es eine dritte Option?***

Als dritte Möglichkeit gibt es die Kombination aus alt und neu, historisch und modern. Architekten nennen das "Bauen im Bestand", das ist eine sehr spezielle, stilistisch sensible Aufgabenstellung, für die es nur wenige Spezialisten gibt. Mit einem Anbau kann man die Vorteile beider Stile verbinden. Wichtig ist dabei eines: Die Villa muss aus einem Guss sein. Von der repräsentativen Einfriedung und der schützenden Hecke, über das Gartenkonzept samt Beleuchtung bis zum Farb- und Materialkonzept im Inneren. Die Villen werden elegant und individuell ausgestattet, meist vollständig möbliert samt Tischlerarbeiten, funktionalem und künstlerischem Interieur sowie durchgehendem Beleuchtungs- und Soundkonzept. Die stilistischen Qualitäten der Bäder und der Küche korrespondieren einander. Hier zeigt sich der Luxus der Materialien: Natursteine, wie handverlesene Marmor-Monolithe, nachhaltiges Vollholz, individuell abgestimmte Armaturen. Jedes Haus ein individueller Wurf mit eigener Story. Abgeleitet z.B. von der Lage, oder vom Erbauer, oder den lokalen Gegebenheiten wie der Proportion des Grundstücks, der Nachbarschaft oder der Neigung des Grundstücks.

### ***Egal ob Stilvilla oder moderne Luxusvilla, was verbindet die Käufer?***

Es stehen neue Wohnbedürfnisse und neue gesellschaftliche Werte im Vordergrund: So haben beispielsweise die Bedürfnisse der Kinder einen hohen Stellenwert, d.h. alle Räume sollen auch für die Kinder nutzbar und „sicher“ sein. Ein schöner Garten mit Pool ist ein Muss. Die Küche ist groß und mit High End Geräten ausgestattet, denn Kochen hat einen weiterhin wachsenden gesellschaftlichen Stellenwert. Die Küche ist auch für die Gäste begehbar und zum Wohnsalon bzw. Esszimmer geöffnet, aber idealerweise auch abtrennbar. Zusätzlich gibt es vermehrt eine verborgene „Personalküche“. Auch für die Lage haben sich die Kriterien - motiviert vom Trend zu mehr Nachhaltigkeit - verschoben. Eine Toplage zeichnet sich mittlerweile vor allem durch eine gute Erreichbarkeit und Infrastruktur kombiniert mit Grünruhelage und guter Nachbarschaft aus. Die Kinder oder das Personal sollen auch ohne Auto auskommen können. Die Mikrolage ist jetzt ebenso wichtig wie der Bezirk.

# Die Besonderheit des Projekts: Bauen ohne Bauherrn

Immobilienentwickler bauen normalerweise Wohn- oder Bürobauten. Aus eigener Initiative eine Villa auf die grüne Wiese zu setzen, will keiner riskieren. Zu individuell sind die Vorstellungen und Wünsche von Menschen, die sich ihr Eigenheim erschaffen wollen.

Architekten bauen normalerweise im Auftrag eines Bauherren. Dessen Bedürfnisse und Budget stecken den Rahmen ab für den Gestaltungsspielraum des Planers. So gut wie nie kommt es vor, dass ein Immobilienentwickler zu einem Architekten sagt: "Bau eine Luxusvilla, ganz wie es dir gefällt, verwirkliche deinen Traum, zeig was du kannst, Budget ohne Limit."

**Uneingeschränkte künstlerische Selbstverwirklichung** ist ein stets unerfüllt bleibender Wunsch jedes Architekten. Zoran Bodrozic ging er **2014** erstmals in Erfüllung, als der Entwickler Benedikt Grossmann ihm einen Freibrief ausstellte, auf der Pötzleinsdorfer Höhe Nr. 33 die ultimative Luxusvilla zu errichten. "Blankoscheck in Luxuslage" titelte 2014 der Standard, "Ein Traum wird Haus" das Profil. Der frei finanzierte Prachtbau wurde in zahlreichen internationalen Zeitschriften bis hin zum Wallstreet Journal abgebildet. Noch vor der Fertigstellung war er schon verkauft.

Aufgrund des Erfolgs, der dem riskanten Projekt beschieden war, entschloss sich Benedikt Grossmann zu einem **Folgeprojekt**. Unweit des ersten großen Wurfs kaufte er ein Grundstück auf einem Südhang mit Grünblick in Richtung Pötzleinsdorfer Park. Und wieder war "mach das Beste draus, no limits" die vollständige Beschreibung seines Auftrags an den Architekten.



Benedikt Grossmann, Immobilienentwickler, Grossmann Immobilien GmbH



Vorgängerprojekt: Villa Pötzleinsdorfer Höhe 33, 2014



## Villenarchitekt der Superreichen: Zoran Bodrozc im Interview

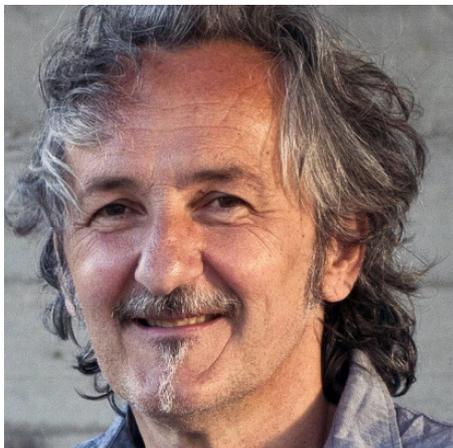
**Zoran Bodrozc baut ausschließlich Einfamilienhäuser. Und als wäre diese Nische nicht klein genug, beschränkt er sich auf jenen exklusiven Kundenkreis, für den ein paar Millionen auf oder ab keine Rolle spielen.**

Die Sehnsüchte der Happy Few kennt er - nach 35 Häusern - wie kein anderer. Seine Luxusvillen mit Pools sind energieoptimierte High-Tech Komfortmaschinen aus Naturmaterialien in pointiert zeitgeistigem Design, erinnern dabei aber auch ein wenig an die "midcentury" Traumhäuser Hollywoods. Wer an den nobelsten Adressen Wiens seinen *american dream* leben will, ist bei Zoran Bodrozc richtig.

### **Der Unterschied zur klassischen Moderne**

Der aus Zagreb stammende Architekt hat seit 2005 sein Büro in Wien. Stilistisch unterscheiden sich seine Villen vom Modernismus des 20. Jahrhunderts, die durchgängig transparent, leicht und schwebend wirkten, durch das Hinzufügen kontrastierender Elemente, die massiv, schwer und dunkel anmuten. Glas und Metall, vor allem der mit einer Rostschicht bedeckte Cortenstahl bestimmen die Fassaden, die durch Vor- und Rücksprünge lebendig gegliedert sind.

Die geschlossenen Räume erweitert Zoran Bodrozc gern durch von Trägern umrahmte, imaginäre Räume. Innen und Außen sind von Abstufungen, Zonierungen und Übergängen komplex verbunden. Ein wiederkehrendes Element seiner Villen ist das Atrium, das den Baukörper zentriert und zur Außengewandtheit der Glasarchitektur die einwärts gewandte Geborgenheit hinzufügt.



Architekt Zoran Bodrozc



Website: <http://www.azb.co.at>

## Architekt Zoran Bodrozic über sein neues Villen-Projekt Dr. Heinrich Maier Straße 8, 1180 Wien

### ***Was waren die architektonischen Herausforderungen?***

Mitten in einem hochpreisigen Villenviertel ist ein sehr schmaler Baugrund schwer zu verwerten. Da passen die Grundstückspreise erst einmal nicht zu den Erwartungen an die Größe, die Leute haben, die sich in einer solchen noblen Gegend niederlassen wollen.

Die Proportionen des ungewöhnlich langen und schmalen Grundstücks haben eine Erstreckung des Baukörpers und damit auch des Bautypus Villa nahegelegt. Die Räume haben wir hintereinander gelegt und mit einer langen Treppe und verglasten Rampen verbunden.

Auch die Hanglage erforderte besondere Raumlösungen. Wir haben in den Berg hinein gebaut und trotzdem mittels Atrien, rundum gläsernen Wänden und schwebender Konstruktion ein inneres Garten- und Lichtambiente zustande gebracht. Also aus der Not eine besondere Tugend gemacht.

### ***Warum ist das alte Haus stehen geblieben?***

Der Altbau ist ganz zurecht vom Ensembleschutz für die Zukunft bewahrt. Wenn auch nur die Fassadenseite, denn die Rückseite war bereits durch Umbauten zerstört worden. Das hat mir die Möglichkeit eröffnet, die alten Räume zu vergrößern und den modernen Teil nahtlos anzuschließen. Die historische Fassade ist ein charmantes, individuelles Detail im Zusammenhang eines von der Sichtbarmachung der Konstruktion und der formalen Reduktion bestimmten Entwurfs. Freilich war auch die Erhaltung des Winzerhauses eine konstruktive Herausforderung, denn wir mussten unter diesem hindurch bauen und daraus die Räume entwickeln. Der Gang durchs Haus ist immer zugleich ein Weg durch die Geschichte. Es ist eine Villa mit Sinnzusammenhang und "Storytelling als Mehrwert", wie man heute sagen würde.

### ***Von der Straße gesehen wirkt das Gebäude ja äußerst bescheiden.***

Ja, und das ist gut so. Wer das Geld für ein solches Luxusobjekt mitbringt, hat es nicht mehr nötig, nach außen zu protzen. Anstatt Luxus zu demonstrieren, ist es heute eher zeitgemäß, ihn für sich zu genießen, als Komfort und als gestalterische Qualität des Raums.

### ***Was ist das Zeitgeistige an Ihrer Interpretation des Modernismus?***

Das Thema der frühmodernen Villenarchitektur war der Ersatz der Außenwände durch Glasfassaden. Diese sollten Innen- und Außenraum verbinden auf eine Art, die zugleich trennte. Der tradierte Gegensatz von Natur auf der einen Seite, Zivilisation, Kultur und Technik auf der anderen Seite wurde damit auf kultivierte, ästhetisch distanzierte Weise reinszeniert. Der heutige Zeitgeist will gleichsam zur Natur hin. Unser Naturbegriff ist mit vielen neuen Bedeutungen und Hoffnungen aufgeladen. Deshalb dient nun die minimalisierte Konstruktion dazu, die Natur herein zu holen, den Raum in die Natur zu öffnen und dieser nicht nur ästhetisch, sondern auch ganz real eine Bühne zu bauen. Spürbar wird das an den verwendeten Materialien wie Holz und Naturstein.

### ***Woher kommt Ihre Liebe zu Cortenstahl?***

Es bringt unsere heutige Zuwendung zur Natur am stärksten zum Ausdruck. Die Oberfläche ist mit einer Rostschicht bedeckt. Nicht poliert, künstlich, säuberlich, sondern dem natürlichen Prozess des Rostens hingegeben. Die scheinbar "verrostete" Oberfläche erzählt mit ihren chaotischen Strukturen und ihrer Rauheit und von einer Anverwandlung an die Natur. Das ist eine Gegenerzählung zum Geist des Modernismus, dem alles blank sein musste, der keine Spuren der Vergangenheit duldet, um eine Zukunftshoffnung zu inszenieren, die damals in der Technisierung, Beschleunigung, Hygienisierung und Funktionalisierung gesehen wurde.

### ***Heißt das, dass die Villa langsam verrostet?***

Nein, natürlich nicht. Das ist eine Oberflächengestaltung, der Prozess des Anrostens stoppt nach zwei bis drei Jahren. Corten passt den Stahl an die Natur an, an den Prozess der Selbstverwandlung. Rostoberflächen überziehen die moderne Konstruktion mit einer neuen Bedeutung. Sie naturalisieren den Stahl, machen ihn zu einem Träger von Naturgeschichte. Ihre Botschaft ist anti-künstlich und in diesem Sinne auch anti-modernistisch. Von feinem Rost bedeckte Oberflächen bilden unsere heutige, positive Beziehung zum Natürlichen in einer ungewohnten Ästhetik ab. Grund genug für mich, dieses Material nicht nur für die Außenfassade, sondern - gemeinsam mit dem Bildhauer Zsolt Szalai - in Form von brüniertem Stahl auch fürs Interieur einzusetzen.

### ***Und worin sehen Sie das Moderne an Ihrem Entwurf?***

Die formale Reduktion aufs Wesentliche und Funktionale, auf wenige Materialien und durchgängige Linien. Auch die Transparenz der Konstruktion und der Räume, das freie Schweben der Ebenen, der rundum verglaste Pavillon der Wohnküche und die inneren wie äußeren Sichtbezüge. Die Raumhöhen der Wohnebene von bis zu 3,5 m allerdings würde man eher in einem klassischen Altbau erwarten.

### ***Worauf sind Sie persönlich am meisten stolz?***

Im Allgemeinen auf die Lichtführung, die Stimmigkeit aller Teile und Proportionen bis ins Detail, und auch das Raumgefühl schwebender Leichtigkeit. Alles ist aus einem Guss. Das Einmalige und Einzigartige aber ist das drei Stockwerke hohe Wand-Relief, das hat in seiner Dimension und ästhetischen Wirkung etwas von einer Kathedrale. Es verbindet die Krypta mit dem schwebenden Pavillon.

### ***Was ist Ihr Verständnis von Luxus?***

Es gibt viele große Villen mit Garten, Terrasse und Pool. Was den Unterschied macht, ist die Architektur. Räume sind luxuriös in formaler, funktionaler, technischer und emotionaler Hinsicht. Für mich ist der größte Luxus, was ich im engeren Sinne Baukunst nenne. Wenn es gelingt, Licht, Konstruktion, Material und Gestalt in Einklang zu bringen. Das ist Schönheit. Ohne Stil gibt es keinen Luxus.

# Stealth Luxury, der Megatrend zur Bescheidenheit Innere Werte sind der neue Luxus. Wie sieht der von außen aus?

**Flip Flops von Prada. Brennesselsuppe vom Haubenkoch. Die moderne Luxusvilla, verborgen hinter einem kleinen alten Winzerhaus. Die Superreichen sind in Deckung gegangen. Wollen nur noch untereinander erkannt werden, an kleinen teuren Zeichen der Moral und Bescheidenheit.**

Was ist die höchste Steigerungsform von Luxus? Für Menschen mit unlimitiertem Budget ist diese Frage immer schwerer zu beantworten. Die Zweit-Yacht und der dritte Ferrari haben einen Mangel an jener Qualität, die gerade zur Spitze der Wertepyramide aufsteigt: einen Mangel an Sinn.

Vor allem für die jüngere Generation ist Bling-Bling nicht mehr gut genug. Protzen war gestern. Heute sind innere Werte gefragt. Diese sind keineswegs weniger kostspielig. Auch sind sie nicht wirklich unsichtbar, wie der Begriff "Stealth Wealth" (abgeleitet vom Tarnkappenbomber) nahelegt. Im Kreis der Kenner und Eingeweihten will man sich durchaus gesehen und erkannt wissen. Neu ist der Stil und die Aufladung mit altruistischen Botschaften. Der demonstrative Konsum von heute ist der demonstrative Verzicht - ohne dabei tatsächlich auf Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

## **Ein kleines Winzerhaus verbirgt die Millionärsvilla**

Im Wiener Nobelviertel Pötzleinsdorf ist der auf Luxusvillen spezialisierte Architekt Zoran Bodrozic dabei, eine moderne Millionenvilla versteckt hinter der geschützten Fassade eines nur 11 Meter breiten Winzerhauses aus dem 19. Jahrhundert zu bauen. Von der Straße besehen ahnt niemand das dahinter verborgene "Einfamilienhaus mit 560 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Pool". Anders als bei Kalifornischen Luxusvillen, die sich mit bewusst unscheinbaren Feuermauern tarnen, zielt diese Hideaway-Architektur nicht auf Abwehr von Einbrechern, sondern auf Anziehung jenes eingeweihten Publikums, das dem Trend zur Werteorientierung huldigt und Tugenden wie Nachhaltigkeit, Natürlichkeit der Materialien und soziale Bescheidenheit im Auftritt als höchste Stufe von Luxus empfindet.

## **Abstand zu Aufsteigern**

Dass sich das Prestige großen Reichtums nur noch mit äußerer Bescheidenheit toppen lässt, ist freilich ein altbekanntes Prinzip. Seine Wurzeln reichen zurück bis zur Emanzipation des Bürgertums vom Feudalstaat. Mit dem Spruch "In Düsseldorf trägt man den Pelz außen, in Köln trägt man ihn innen" setzten sich Altreiche immer schon von Neureichen ab. Er besagt nicht mehr, als dass man Protzen nicht mehr nötig habe.

Der aktuelle Trend zu einem einfachen, privaten und nach außen bescheidenen Lifestyle hat jedoch ganz andere Hintergründe. Seit der Finanzkrise 2008 genießt großer Reichtum nicht mehr wie vorher die allgemeine Anerkennung der Gesellschaft. Von rundum kritische Blicke auf sich zu ziehen, trübt das Luxusvergnügen. Auch ist es nicht mehr die sozialistisch geeinte Arbeiterklasse, die mehr Lohn forderte. Bürgerliche urbane Bildungseliten sind nun die treibenden Kräfte hinter den Forderungen nach sozialer Gerechtigkeit, fairem Handel, Konsumverzicht und ökologischer Lebensführung. Der Wertewandel der Gesellschaft geht auch an deren Spitzen nicht vorbei.

### **Je schlichter die Anmutung, umso höher der Preis**

Vor allem die Sorge um den Klimawandel wirft auf die Quantitäten des Konsums ein schiefes Licht. Immer mehr Hersteller von Luxusprodukten antworten darauf mit Qualitäten, die dem Zeitgeist der Reduktion entsprechen. Das Tout Terrain Silkroad zum Beispiel ist ein Fahrrad, das niemand stehlen wird, weil es aussieht wie aus Omas Keller geklaut. Die "schlichte Anmutung" lässt Details wie USB-Buchse, Ledergriffe und hydraulische Scheibenbremsen übersehen. Die Unscheinbarkeit verwandelt den Preis von 5.464 Euro in einen inneren Wert. Wer einen teuren Pullover kaufen will, sucht ihn nicht länger bei den bekannten Top-Labels, sondern bei der nur einschlägigen Kreisen bekannten Marke Qiveut, einer Manufaktur aus Alaska, die in zweiter Generation edelste Strickwaren aus dem Fell des Moschusochsen produziert. Auffallen wird man damit garantiert nicht. Mit diesem Material bringt die "postmaterielle Zielgruppe" zum Ausdruck, wie wenig ihr materielle Dinge noch bedeuten.

### **Die äußere Erscheinung der inneren Werte**

Die Luxusprodukte von heute sind Dinge mit moralischem Mehrwert. Man könnte auch von "Meta-Luxus" sprechen, denn die teuren Produkte verweisen nicht mehr so sehr auf das Geld zurück, sondern auf innere Haltungen, Werte, Tugenden und Engagements ihrer Besitzer. Vor die Entscheidung gestellt, ob man sich eine Hochsee-Yacht oder doch lieber eine Kunstsammlung zulegen sollte, spricht vieles für die Kunst. Bei einer Luxusvilla verschiebt sich der Anspruch von der schieren Größe zur bedeutenden Architektur. Doch auch im Alltag genügt es nicht mehr, teure Sachen zu kaufen, man muss auch ein Kenner jener geheimen Codes sein, an denen man diese erkennt.

Teures können inzwischen viele Menschen kaufen. Von diesen kann sich nur absetzen, wer seine Unterscheidungsfähigkeit kultiviert. Das meiste Prestige gewinnt man mit einer Subtilisierung, Reflektiertheit und Kennerschaft des Auswählens. Diese inneren Werte muss man sich aber erst einmal leisten können.

## Veröffentlichungen über Zoran Bodrozic (Stand Juli 2019)

2019, Magazin „NÖ Gestalte(n)“, No.: 163, 06/19, „Stone under Wood“, Amt der NÖ Landesregierung, NÖ GESTALTE(N)

[https://noe-gestalten.at/epaper/ausgabe\\_164/#42](https://noe-gestalten.at/epaper/ausgabe_164/#42)

2019, Magazin „Cube“, Wien, 02/19, „Fernsicht für alle“, b1 communication GmbH

<https://www.cube-magazin.de/magazin/wien/>

2018, „Das Wiener Modell 2 – Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts“, Lofts 20 (81), 12/2018, „jovis Verlag GmbH“, ISBN 978-3-86859-561-1

<https://www.jovis.de/de/buecher/product/the-vienna-model-2.html>

2018, „Nord-Süd wird Ost-West“, Magazin „Cube“, Wien, 03/18, b1 communication GmbH

<https://www.cube-magazin.de/magazin/wien/artikel/nord-sued-wird-ost-west?fbclid=IwAR1Hsc6OjCbEEMJ28VRotgHThTJ6FwRagSQWJfKCUrsCzbNKbVKhFqfSgo>

2018, „Keine Kompromisse“, Magazin „100 österreichische Häuser“, Ausgabe 2018, 100 Medien GmbH

[https://issuu.com/100deutschehauser/docs/100\\_oesterreichischen\\_haeuser\\_2018/142?fbclid=IwAR0MkgxVYoRnF1JKaioMXekc4Qh6DQBlxmsbGh\\_YUTRY7rgCRgekvZWXEFI](https://issuu.com/100deutschehauser/docs/100_oesterreichischen_haeuser_2018/142?fbclid=IwAR0MkgxVYoRnF1JKaioMXekc4Qh6DQBlxmsbGh_YUTRY7rgCRgekvZWXEFI)

2018, „Twistin´by the pool“, falstaff LIVING , 03/2018, Falstaff Verlags-GmbH

<https://www.falstaff.at/nd/twistin-by-the-pool/?fbclid=IwAR1T-eoPpAGF8m4A8LhTGJHkToW38XzYCZ3tsrh9ULyywyrN2J8dfx0wNI>

2018, „Drunter statt draufgesetzt“, Die Presse „Luxury Living“ 10/2018, Wien

[http://diepresse.com/layout/diepresse/mediadb/blaetterkataloge/luxury-living\\_ oktober-2018/files/assets/basic-html/page-131.html](http://diepresse.com/layout/diepresse/mediadb/blaetterkataloge/luxury-living_ oktober-2018/files/assets/basic-html/page-131.html)

2017, „The Wall Street Journal“, New York, „A Vienna villa“, 28/06/2017

<https://www.wsj.com/articles/a-vienna-villa-1498662067>

2017, „H.O.M.E“ Magazin, Wien, „Bauen mit Licht“, Ausgabe März 2017

2017, „Prestige Design Magazine“, Canada; „Haus PoHo“

<http://prestigedesign.ca/en/index.php/2017/09/01/haus-poho/>

2017, „Traumhaus“, BL Verlag, Schweiz, „Weitsicht bis nach Wien“

<https://traumhaus.blverlag.ch/weitsicht-bis-nach-wien/>

2017, „Dwell Magazine“, „Black Pearl modern home in Wien“, <https://www.dwell.com/home/black-pearl-af8b7a87>

2017, „Dwell Magazine“, „33“, <https://www.dwell.com/home/33-8f4640ea>

## ***Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna***

2017, „10 stunning homes“ „ a light-filled, low-energy house in Vienna, Austria“

<http://www.10stunninghomes.com/light-filled-low-energy-house-vienna-austria/>

2017, „Jutarnji List“, Zagreb, „Ljepotica koja osvaja“

<https://www.jutarnji.hr/domidizajn/interijeri/ljepotica-koja-osvaja-moderna-obiteljska-kuca-smjestena-na-vrhu-planine-koju-potpisuje-arhitekt-zoran-bodrozic/5698907/#.WLaNmBd9F5t.facebook>

2016, Magazin „Cube“, Wien, 02/16, b1 communication GmbH

[http://www.cube-magazin.at/wien/einfamilienhaus\\_architektur/die-ansprueche-bleiben.html](http://www.cube-magazin.at/wien/einfamilienhaus_architektur/die-ansprueche-bleiben.html)

2016, Magazin „100 österreichische Häuser“, Ausgabe 2016/17, 100 Medien GmbH

<http://www.100haeuser.at/>

2015, „Elegante Wohnhäuser“, Reiners Architektur-Stiftung, DVA,

ISBN 978-3-421-03986-6

<http://www.randomhouse.de/Buch/25-elegante-Wohnhaeuser/Holger-Reiners/e464985.rhd>

2015/07/10 „Ein Glashaus mit ungewisser Zukunft“, ImmoKurier; Wien

<http://kurier.at/immo/architektur/ein-glashaus-mit-ungewisser-zukunft/140.604.544>

2015/05 „Gebaut 2010-2015“, Katalog der Ausstellung der MA19 in Wien,

ISBN 978-3-903003-05-7, [https://www.wien.gv.at/wienatshop/Gast\\_STEV/Start.aspx?artikel=423715](https://www.wien.gv.at/wienatshop/Gast_STEV/Start.aspx?artikel=423715)

2015/03/21 „Stiegen vergrößern den Wohnraum,“ Interview, ImmoKurier; Wien

<http://kurier.at/immo/architektur/stiegen-vergroessern-den-wohnraum/120.340.713>

2014/12/06 „Schmucker Schutz“, ImmoKurier; Wien

<http://kurier.at/immo/architektur/schmucker-schutz-ungewohnte-fassaden/100.676.857>

2014/Herbst, Magazin „Streifzug“, Immobilien Wien / Vienna, „The Peak of Vienna – Ein Traum wird Haus“, <http://www.immobilienstreifzug.com/2014/09/the-peak-of-vienna/>

2014/06/7,8,9 „Blankoscheck in Luxuslage“, „Der Standard“, Wien

<http://derstandard.at/2000001849290/Blankoscheck-in-Luxuslage>

2014/05/13 Magazin „100 österreichische Häuser“, Ausgabe 2014/2015, Wien

<http://www.100haeuser.at/vom-sattel-in-den-pool/>

2014/04/05 „Wie es uns gefällt“, Die Presse „Luxury Estate“, Wien

2014/02/28 „Staklena basta na starom krovu Beca“, Politika, Br:36029, Beograd

2013/11/07 „Od stare kuće bez krova do raskosne vikendice“, Vecernji list, „Dom i vrt“, Zagreb

<http://domivrt.vecernji.hr/clanak/od-stare-kuce-bez-krova-do-raskosne-vikendice-interijeri-8232>

## ***Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna***

2013 „Ljetnikovci na kraju sela“, ORIS Nr. 82-2013, Zagreb

[http://www.oris.hr/casopis\\_opsirnije.php?cas\\_ID=43](http://www.oris.hr/casopis_opsirnije.php?cas_ID=43)

2013 Mai/Juni „Haus AS“, Wien, „Architektur Exklusiv Lifestyle“, Premium Medien Verlags GmbH, Frankfurt/Main

2013/05/16 Haus „Br“, Untersiebenbrunn, „Architekturlandschaft Niederösterreich, Weinviertel“, ISBN 978-3-791-1350-9 Springer/Wien/New York

2013/04/13 Haus „AS“, Wien 14, „Transparenz Offensive“, Die Presse „Luxury Estate“

2012/11/15 Haus „AS“, Wien 14, „Zwischen Offenheit und Rückendeckung“, Kleine Zeitung, Graz

<http://www.kleinezeitung.at/allgemein/bauenwohnen/zuhause/3166423/zwischen-offenheit-rueckendeckung.story>

2012 Haus „Br“, Untersiebenbrunn, „Baunetz Wissen – das Online-Fachlexikon“

[http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Bad-und-Sanitaer-Wohnhaus-in-Untersiebenbrunn-A\\_2445575.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Bad-und-Sanitaer-Wohnhaus-in-Untersiebenbrunn-A_2445575.html)

2012 Haus „Br“, Untersiebenbrunn, „Dom i vrt“, Broj 104, Zagreb

[http://www.vitalgrupa.hr/index.php?option=com\\_flippingbook&view=book&id=3&Itemid=9](http://www.vitalgrupa.hr/index.php?option=com_flippingbook&view=book&id=3&Itemid=9)

2012/03/27 „Haus We“, Schreibersdorf, „Mit Tier und Wasser wohnen“, ImmoKurier; Wien

<http://kurier.at/immo/architektur/mit-tier-und-wasser-wohnen/771.924>

2010/08/21 „Haus We“, Schreibersdorf, „Vier Wände für große und kleine Bedürfnisse“, Die Presse, Wien

[http://diepresse.com/home/leben/wohnen/589023/Architektur\\_Vier-Waende-fuer-grosse-und-kleine-Beduerfnisse](http://diepresse.com/home/leben/wohnen/589023/Architektur_Vier-Waende-fuer-grosse-und-kleine-Beduerfnisse)

2010/03/19 „Ein Haus wie ein Massanzug“, Die Presse, Wien

[http://diepresse.com/home/leben/wohnen/547503/Moderne-Villen\\_Ein-Haus-wie-ein-Massanzug](http://diepresse.com/home/leben/wohnen/547503/Moderne-Villen_Ein-Haus-wie-ein-Massanzug)

2010/02/26 „Haus We“, Schreibersdorf, „Ladanjska kuca u srcu austrijskog Gradisca“, Jutarnji list, Zagreb

<http://www.jutarnji.hr/ladanjska-kuca-u-srcu-austrijskog-gradisca/595374/>

2010/01/02 Haus „Ka“, „Black Pearl“, ImmoKurier, Wien

<http://www.kachelofen.net/img/presse/Black-Pearl-1.jpg>

2010 „Haus We“, Schreibersdorf, in Buch: „Wood houses now“, von Jacobo Krauel, Barcelona, D.L. B-22735-2010

[www.linksbooks.net](http://www.linksbooks.net)

2003/09/04 „Strah od Novoga“, Vijenac 247, Zagreb

<http://www.matica.hr/vijenac/247/Strah%20od%20novoga/>

## Projektbeschreibung / Daten und Fakten

Im Wiener Nobelviertel Pötzleinsdorf verbirgt sich hinter einem alten Winzerhaus eine groß dimensionierte moderne Luxusvilla mit Garten, Pool und allen erdenklichen Finessen.

### **Beschreibung des Bauwerks**

Von der Straße ist nur ein kleines, altes Winzerhaus zu sehen. Die luxuriöse Villa dahinter bleibt für Außenstehende verborgen. Hinter einer aus Cortenstahl gefertigten Wand befindet sich die unterirdische Garage. Von geometrischen Ornamenten durchbrochen gibt sich diese Außenwand rechter Hand als Eingangstor zu erkennen. Oberhalb der Garageneinfahrt ist ein Vorgarten dem Winzerhaus vorgelagert. Der Altbau ruht auf der Ebene des ersten Obergeschoßes der auf eine Familie zugeschnittenen Villa.

### **Erdgeschoß**

Das Gebäude liegt am Hang, sein Erdgeschoß ist in den Hügel hinein gebaut. Der von einer Oberlichte erhellte Vorraum erstreckt sich lang in die Tiefe. Dort weitet er sich zu einem Empfangs- oder auch Arbeitsraum, der von einem begrünten Atrium und zwei Oberlichten- wie eine Krypta - sein Tageslicht empfängt. Hier befindet sich auch der Lift. Der Vorraum ist entlang der Außenwand nach oben offen bis zum Dach. Eine schwebende Treppe verbindet durchgängig alle Stockwerke. Die Innenseite der Außenwand ist mit ihrer künstlerischen Gestaltung von Zsolt Szalai der Blickfang der Villa.

### **1. Obergeschoß**

Über die Treppe erreicht man das 1. Obergeschoß und befindet sich auf dem Niveau des alten Winzerhauses, in dessen Erdgeschoß sich der Master-Bedroom-Suite samt Bad und Ankleide befindet. Aus diesem blickt man in den Vorgarten, auf dessen Terrasse man direkt hinausgehen kann, oder auf der hinteren Seite in das begrünte Atrium. Dieser Innenhof (und zwei kleinere) gewähren auch den weiteren 4 Schlafzimmern Sonnenlicht und Grünblick. Im hinteren Teil befinden sich 3 Bäder, Wirtschafts- und Multipurpose-Räume, die je nach Wunsch für Sauna, Wellness Dampfbad, Personal oder auch als Weinkeller genutzt werden können.

### **2. Obergeschoß**

Das 2. Obergeschoß ist dem Wohnen gewidmet. Im großzügig verglasten, südseitigen Dach des Winzerhauses befindet sich der Wohnraum mit offenem Kamin und Polstermöbeln. Er ist an seiner Rückseite baulich erweitert und voll verglast. Über ein Plateau seitlich des Atriums gelangt man zum gartenseitigen Pavillon. Dieser ist dreiseitig rahmenlos verglast, hier wird gekocht und gegessen, im Winter beim offenen Kamin, im Sommer auf der vorgelagerten Gartenterrasse.

### **Garten**

Der Garten steigt leicht an, von der Terrasse führt ein Weg zum Infinity-Pool, von dem aus man beim Schwimmen - über das Dach der Villa hinweg - den Grünblick in Richtung Pötzleinsdorfer Schlosspark genießen kann. Seinen Abschluss findet der Garten oberhalb des Pools in einer Pergola, die eine Sauna und Umkleieräume beherbergt.

### **Architektur**

Die charakteristische räumliche Qualität liegt im Anschein des Schwebens der Etagen: Auf Stützen wurde - mit einer Ausnahme - verzichtet, die Ebenen wie auch die Freitreppe werden von den Außenwänden getragen. Der Eindruck des Schwebens wird verstärkt von den zahlreichen Durchblicken. Jeder Raum hat Sichtbezüge zu den anderen Räumen und Sichtbezüge zwischen Innen und Außen. Vom Wohnraum im alten Winzerhaus fällt der Blick durch den modernen Glaspavillon der Wohnküche hindurch bis in den Garten - und umgekehrt. Von der Vorhalle sieht man hoch bis zum Dach. Der langgestreckte, untergliederte Baukörper ist von Atrien mit Licht und Grün durchsetzt. Schon beim Eintreten ist man überrascht von den Dimensionen der langen und bis ins Dach offenen Vorhalle. Innere Luftigkeit und Geräumigkeit ermöglichen ein Lebensgefühl der Leichtigkeit.

### **Stilistik**

Die Villa Heinrich unterscheidet sich stilistisch von den Villen der klassischen Moderne, die durchgängig transparent, leicht und schwebend wirkten, durch das Hinzufügen kontrastierender Elemente, die massiv, schwer und dunkel anmuten. Glas und Metall, vor allem der mit einer Rostschicht bedeckte Cortenstahl, bestimmen die Fassaden, die durch Vor- und Rücksprünge lebendig gegliedert sind. Innen und Außen sind von Abstufungen, Zonierungen und Übergängen komplex verbunden. Atrien zentrieren den Baukörper und fügen zur Außengewandtheit der Glasarchitektur die einwärts gewandte Geborgenheit hinzu.

### **Kunstwerk**

Die rechte Außenwand ist spektakulär gestaltet, ein geometrisches Raum-Kunstwerk des Designers Zsolt Szalai, der sie gern "Mondrian-Wand" nennt. Sie ist unregelmäßig gerastert. Beim Betreten des Hauses erlebt man einen Schock der Größe, denn diese Skulptur ist 11 Meter lang und 16 Meter hoch. Die Freitreppe ist integraler Bestandteil dieses Monuments, das die gesamte Architektur strukturiert und alle Ebenen wie ein konstruktives und ästhetisches Rückgrat verbindet. Diese dreidimensionale Wandgestaltung von bis zu 2 Meter Tiefe ist unregelmäßig gerastert mit Vor- und Rücksprüngen, Regalen, Perforationen und hinterleuchteten Feldern, Nischen und Kuben in verschiedensten Materialien und Strukturen.

### **Geschichte**

Das etwa 150 Jahre alte Winzerhaus ist für die Weingegend Pötzleinsdorf charakteristisch. Die Villa verbindet ein Stück Geschichte mit der High-Tech Konstruktion moderner Glasarchitektur. Man geht einen Weg vom Alten zum Neuen. Dieser ist zugleich ein Gang durch die Architekturgeschichte, denn im modernen Trakt werden in zeitgenössischer Formensprache älteste Bautypologien wie Krypta und Atrium zitiert, während der gläserne Pavillon an die Tradition der frühen Moderne anknüpft. An den Zäunen ranken sich Weinreben hoch, in denen der Ursprung des Hauses lebendig bleibt.

### **Lage**

Jede europäische Metropole hat ein Viertel, in dem die prachtvollen alten Villen stehen, umgeben von hohen Bäumen und gepflegten Parkanlagen. Ein solches Nobelviertel befindet sich in Wien an den Hängen der Weinberge und des nördlichen Wienerwalds. Die Pötzleinsdorfer Höhe zählt hier zu den besten Lagen. Die Dr.-Heinrich-Maier-Straße ist eine ruhige Sackgasse an der Grenze zwischen 18. und 19. Bezirk. Man wohnt umringt von Gärten, Wäldern und den repräsentativen Privathäusern der Aristokraten und Industriellen der Kaiserzeit.

### **Ausstattung**

Brüniertes Stahl, Cortenstahl, Holz und Naturstein sind die bevorzugten Materialien des von Zsolt Szalai und Zoran Bodrozic gestalteten Interieurs. Die Villa lässt beim Komfort keine Wünsche offen: Personenlift, Garage für bis zu 3 Autos mit 2 Schnellladestationen, Smart Home (KNX-Bus-Steuerungssystem), Wellnessbereich, temperierter Weinkeller, beheizter Outdoor-Pool, Poolpergola mit Outdoor-Küche, Dusche und Sauna, anspruchsvolles Licht-Design, beeindruckendes Soundsystem, Personalraummöglichkeit, Heizung und Kühlung mittels Erdwärme (Tiefenbohrungen mit Wärmepumpe), Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung, Photovoltaikvorbereitung, Möglichkeit einer via Wärmepumpe betriebenen Klimaanlage, rahmenlose Wärmeschutz-Verglasung, automatische Jalousien, 2 offene Kamine, individuell nutzbare Multipurpose-Räume (z.B. Fitnessraum, Heimkino, Weinkeller) und Raumhöhen bis zu 3,5 Meter.

### **Projektstatus**

Die fertig geplante Villa hat bereits die Baugenehmigung erhalten, mit der Errichtung kann jederzeit begonnen werden. Individuelle Änderungswünsche des Käufers werden erfüllt, so lange dies noch möglich ist. Der Bauplan umfasst auch die Lichtplanung sowie die Küche und alle weiteren unbeweglichen Elemente des Interior Design.

## *Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna*

### **Fakten**

#### **Gesamt:**

Grundstücksfläche	1030 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	561,11 m <sup>2</sup>
Terrassen	127,88 m <sup>2</sup> (exkl. Pool u. Poolbereich)
Begehbare Lichthöfe	26,90m <sup>2</sup>
Pool	38,40 m <sup>2</sup>
Poolbereich (Terr.)	ca. 60m <sup>2</sup>
Garage	49,95 m <sup>2</sup> (3 Stellplätze)
Müllnische	2,76 m <sup>2</sup>
Gerätehütte	3,36m <sup>2</sup>

#### **Untergeschoß:**

WNFL	153,93 m <sup>2</sup>
Technikraum	40,60 m <sup>2</sup>
Begehbarer Lichthof	8,61 m <sup>2</sup>
Garage	49,95 m <sup>2</sup> (3 Stellplätze)
Müllnische	2,76 m <sup>2</sup>

#### **Erdgeschoß:**

WNFL	212,04 m <sup>2</sup>
Terrassen	56,39 m <sup>2</sup>
Begehbare Lichtschächte	18,35 m <sup>2</sup>

#### **Dachgeschoß:**

WNFL	154,54 m <sup>2</sup>
Terrassen	71,49m <sup>2</sup>

**VERKAUF:**

**SELECTED HOMES**

Mag. Maja Eggenberger  
Frimmelgasse 4 · 1190 Wien  
0676-78 00 219  
01-890 50 84  
office@selectedhomes.at  
www.selectedhomes.at

**BAUTRÄGER**

GROSSMANN IMMOBILIEN GMBH  
Zuckerandlgasse 19 · 1190 Wien  
Firmennummer: 314646s  
office@grossmann-immobilien.at  
www.grossmann-immobilien.at

**ARCHITEKT**

DI Zoran Bodrozic  
Chwallagasse 2/2 · 1060 Wien  
bodrozic@azbwh.at · [www.azb.co.at](http://www.azb.co.at)

**ADRESSE VILLA HEINRICH**

Dr.-Heinrich-Maier-Straße 8  
1180 Wien

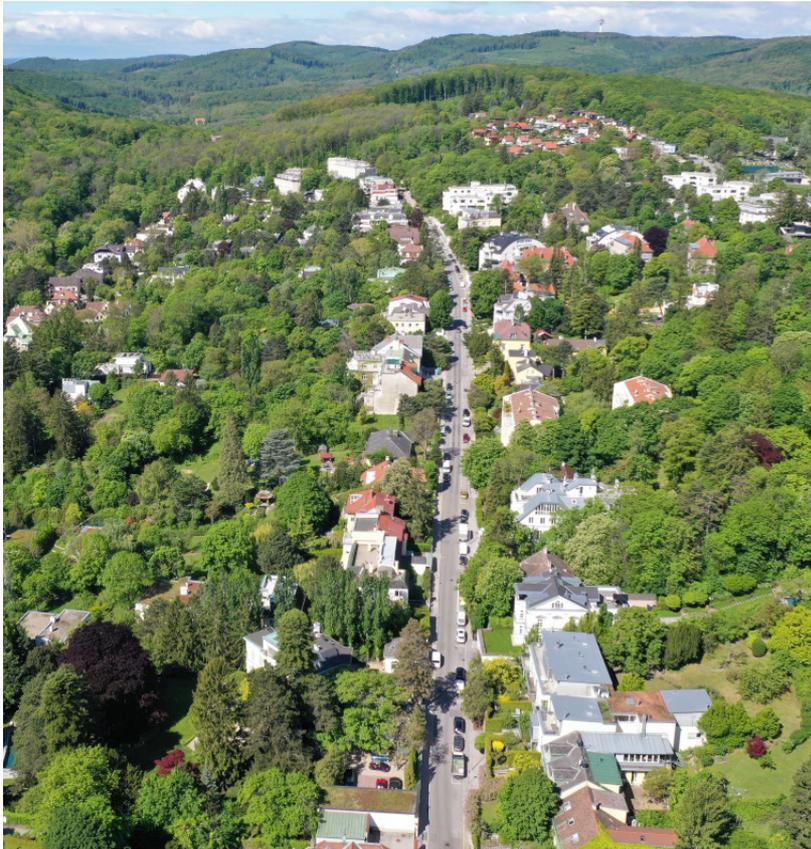
**PRESSEKONTAKT:**

Susanne Haider, Enzo Meisel  
art:phalanx, Kultur & Urbanität  
Neubaugasse 25/1/11, A – 1070 Wien  
Tel: +43 (0)1 524 98 03 – 16  
email: [presse@artphalanx.at](mailto:presse@artphalanx.at)

**FOTONACHWEISE:**

Visualisierungen: 34 thirtyfour images – [www.thirtyfourimages.com](http://www.thirtyfourimages.com)  
Drohnenfotografie: Visual Konzept – [www.visualkonzept.com](http://www.visualkonzept.com)

Abbildungen



*Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna*



*Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna*



*Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna*



*Villa Heinrich - Stealth Luxury Vienna*

