



Economical Real Estate
Industrie- und Immobilienvermittlung G.m.b.H.

1010 Wien,
Opernring 1 / R 748

immobilien@ecoreal.at
www.ecoreal.at

Tel +43 1 54 54 855
Fax +43 1 54 54 855-55
M +43 650 54 54 855

GET IN TOUCH WITH US!



EIN EHEMALIGER SIEVERINGER HEURIGER ALS MODERNES ATRIUMHAUS

Ein ehemaliger Heuriger mit einer markanten Fassade (Giebel zur Straße mit einem massiven Tor), eines Baustils, der von den Franken im späten Mittelalter gebracht wurde, wurde unter vielen konservatorischen und städtebaulichen Einschränkungen restauriert. Die alten hölzernen Dachbalken und Dielen wurden entwurmt und in verschiedene Innenelemente wie die Innentürrahmen, der Kaminrahmen, die dekorativen abgehängten Deckenelemente in der Küche und die Waschtische verwertet - wobei die Oberfläche in einer speziellen Holzbürstentechnik ausgeführt wurde. Diese introvertierte Baustruktur mit viel Charakter befindet sich in einem Gebiet voller Weintradition mit vielen historischen Aufzeichnungen aus der Zeit des Römischen Reiches und mit einem "Hainvorhang" über dem Bach am Ende des Hinterhofs und lebt ein neues Leben als private Wohnimmobilie ab Mitte Juli 2020.

A former tavern with a significant front facade (gables towards the street with a massive gateway), a building style brought by settlers from Franconia, dating from the late Middle Ages, was restored under many conservation and urban planning constraints. The old wooden roof beams and planks were dewormed and upcycled into various interior elements such as the interior door frames, the fire place frame, the decorative kitchen suspended ceiling elements, bathroom vanities - with the surface finishing in a custom wood-brushing technique. Placed in an area rich in wine tradition with many historical records back to the age of the Roman Empire, and with a grove "curtain" rising above a streamlet at the end of the backyard, this introverted structure with a lot of character lives a new life as a private housing property as of mid-July 2020.

Grundfläche: ca. 485 m²
Wohnfläche: 243 m²

INHALT:

- 1 Wohnzimmer - Erdgeschoß
- 2 Esszimmer - Erdgeschoß
- 3 Küche - Erdgeschoß
- 4 Gästezimmer / Lounge Room - Erdgeschoß
- 5 Terrasse - Erdgeschoß
- 6 Stiegenhaus
- 7 Schlafzimmer - Obergeschoß
- 8 Badezimmer
- 9 Car Port
- 10 Grundriss
- 11 Bauliche Interventionen
- 12 Straßenfassade
- 13 Die Geschichte des Hauses





Das Wohnzimmer mit dem Ausblick zum Pool. Alle Fenster im Haus in einfacher und in Dreifachverglasung sind mit dem Sonnenschutz ausgestattet.



Das Esszimmer ist ein Teil des großzügigen Wohnraumes und kann nach Bedarf einen bis 5m langen Esstisch problemlos aufnehmen



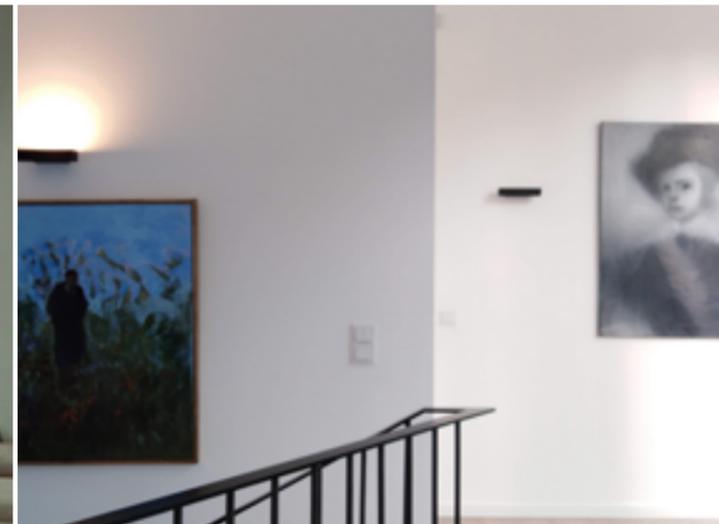
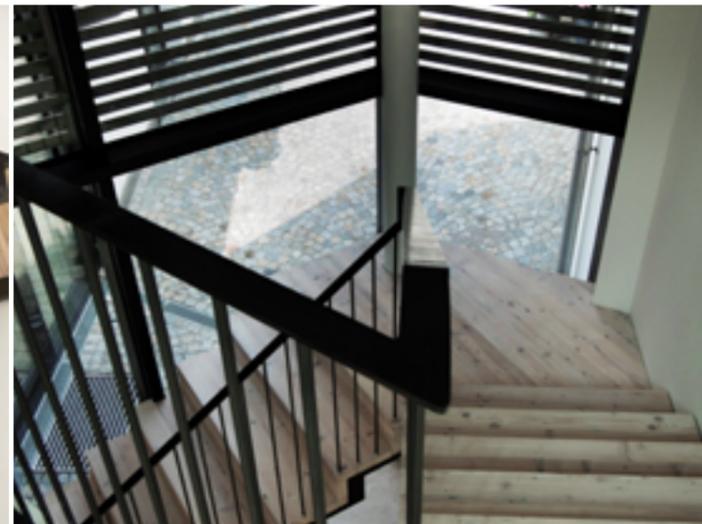
Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen - mit Gästen oder mit Familie. Der Zugang zum zusätzlicher Vorratsraum ist in die Küche unauffällig integriert



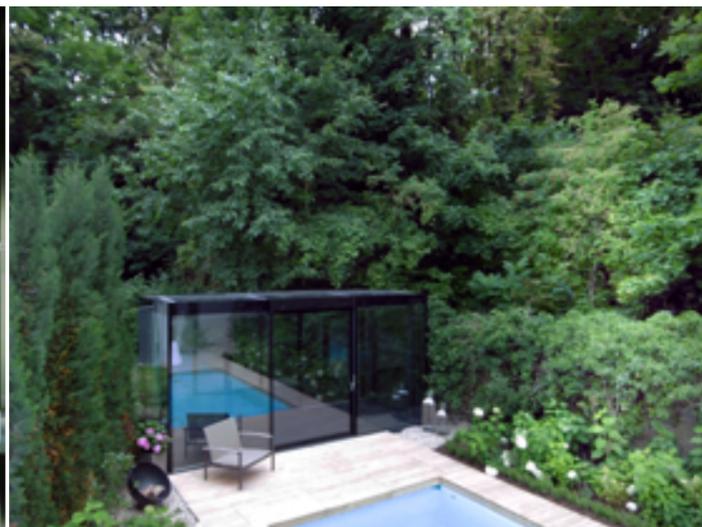
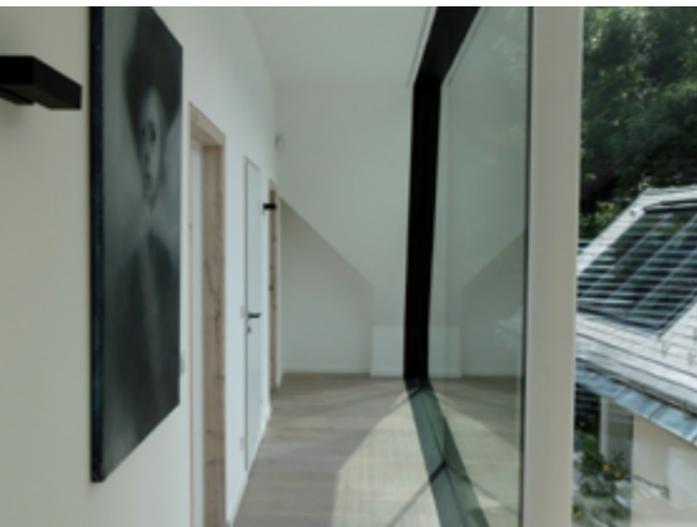
Ein großer Raum im Erdgeschoß mit verschiedenen Verwendungsmöglichkeiten führt zur überdachten Terrasse. Der Raum kann als Kinoraum, Gästezimmer oder als zusätzliches Schlafzimmer gestaltet werden und verfügt über ein eigenes Badezimmer



Der neue Ausblick von der Terrasse mit Glasdach auf das Schwimmbecken, den Garten und dem Weinkeller im Hintergrund lädt zu Entspannung ein. Der Innenhof des Heurigen wurde in ein privates "Erholungsatrium" neu interpretiert. Als ein Zitat aus der Geschichte dieses Hofes wurde ein Weinstock an einer der Säulen des Hauses neu gesetzt.



Stiegenhaus



Das Schlafzimmer im Obergeschoß mit eigenem Bad und mit dem Ausblick in die Natur.



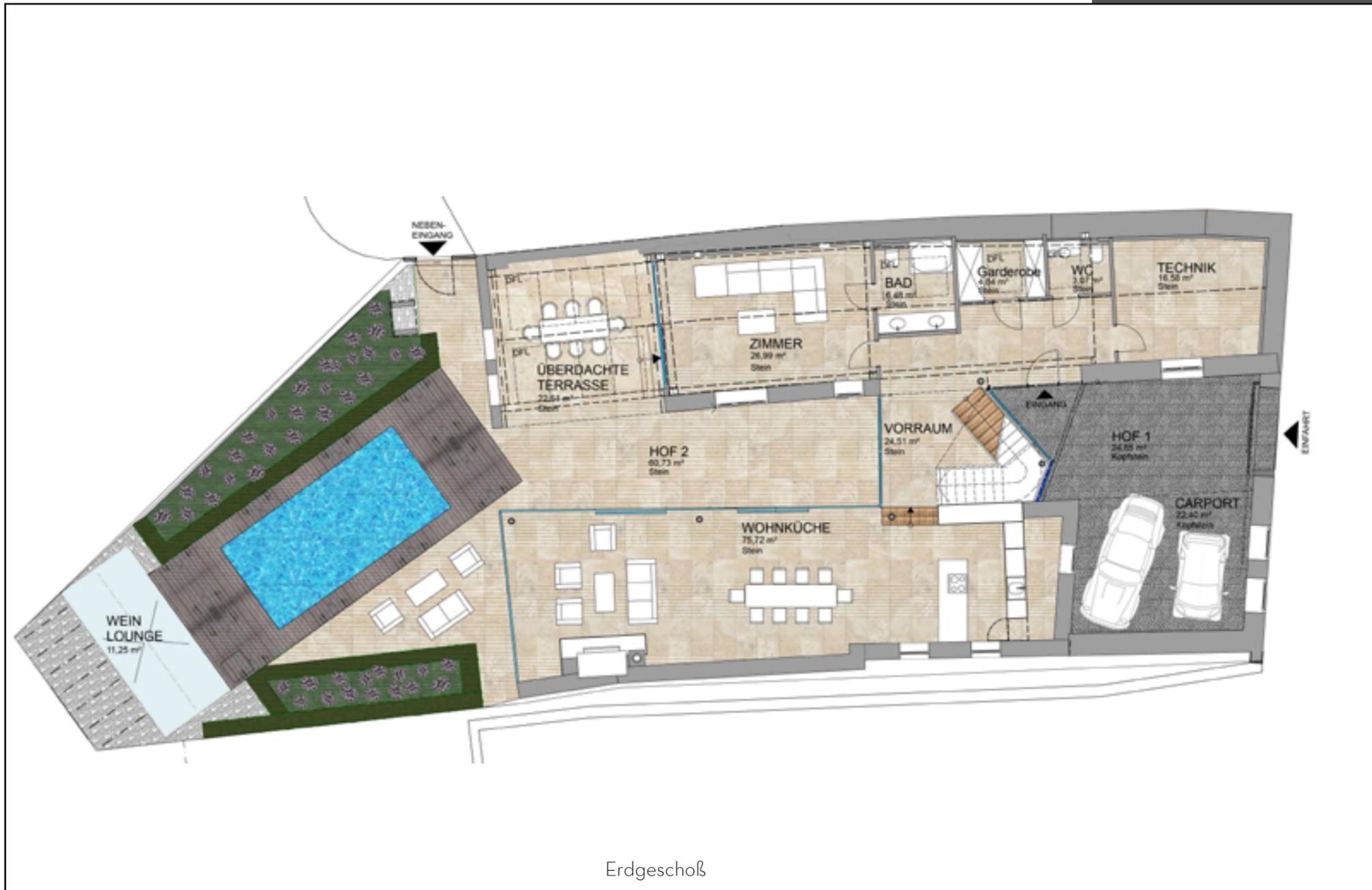
Im Obergeschoß befinden sich noch zwei weitere Schlafzimmer mit eigenem Bad



Das Haus beinhaltet ein Bad und eine Gästetoilette im Erdgeschoß und zwei Bäder im Obergeschoß



Einfahrt / Carport



Erdgeschoß



Obergeschoß



“Das historische Gebäude in Schönbrunner Gelb war in der Vergangenheit Kulisse vieler Werbespots und Filme. Zum Verkauf war es bereits im Jahr 2014 ausgeschrieben. Laut neuem Gesetz, welches historische Häuser in diesem Bezirk (Teil der Schutzzone) vor Abriss schützt, wird versucht, die Optik und den Charakter des Viertels weiter aufrecht zu erhalten.“

meinbezirk.at

Diese Bestimmungen hielten zahlreiche Interessenten und Investoren vom Kauf ab, da die Sanierung und Neugestaltung nur mit viel Wissen und Feingespür umzusetzen war. Das Büro Todoroff hat viel Erfahrung und Wissen auf diesem Arbeitsgebiet hinter sich und sah darin eine interessante Herausforderung. Die Trockenlegung der Fassadenmauer war dringend erforderlich unter der Berücksichtigung, die Fassade optisch nicht zu verändern.



Das Mauerwerk des behaltene Traktes konnte nur mit aufwändigen baulichen Maßnahmen erhalten werden. Dafür musste das Mauerwerk und seine Fundamente trockengelegt und abschnittsweise unterfangen, isoliert und verstärkt werden. Entlang der ganzen Mauerlänge wurde von der Innenseite und teilweise darunter (wie in der Zeichnung dargestellt) ein zusätzliches Fundament zur Stabilisierung ausgebildet, bevor die neue Bodenplatte und ein Stahlgerüst zur Aussteifung aufgestellt werden konnte. Im Laufe der Fassadensanierung wurde anhand der verschiedenen Beschaffenheiten des freigelegten Mauerwerks noch deutlicher zu sehen, wie dieses Haus durch verschiedene Besitzer und für verschiedene Zwecke seit dem späten Mittelalter modifiziert wurde.



Die gut erhaltene Holzkonstruktion des alten Daches, des heutigen Obergeschoßes des Hauses, konnte in Zusammenarbeit mit einer einheimischen Tischlerei für sämtliche Inneneinrichtungselemente verwertet werden. Die Kaminverkleidung, die aus dem Holz stammt, das einst das Haus zusammen gehalten hat und einer der Waschtische, die für das Haus ebenso aus dem Holz der alten Dachkonstruktion maßgefertigt wurden. Die alten Dippelbaumtrüme der alten abgebrochenen Decke wurden aufgehoben, in der Trockenkammer entwurmt und für die Türstücke, Balken, Stiegen, Waschtische und Kaminverkleidung verwendet. Das gewonnene Holz wird in der Holzwerkstatt in der aufwändigen Prozedur des Bürstens zusätzlich zur gewünschten Optik gebracht.



Die spätmittelalterliche Straßenfassade in ihrer neuen Optik.

Den Römern war das Sievinger Tal bereits wohl bekannt. Wie Funde in Sievering und römische Mauerreste und Grabungen in der Inneren Stadt beweisen, wurden Steinbrüche in Sievering zur Gewinnung von Sandstein benützt. Nach dem Abzug der Römer und mit Beginn der Völkerwanderung um die Mitte des ersten Jahrtausends n. Chr. übernahm die keltische Urbevölkerung, die in den Diensten der Römer gestanden hatte, den Weinbau. In diesen unruhigen Zeiten kämpften hier auch bayerische Ansiedler mit den Reitervölkern aus dem Osten, bis unter Karl dem Großen um 800 n. Chr. im Schutze der neu gegründeten Ostmark der Weinbau wieder erblühte.



Im Jahre 976 kamen fränkische Ansiedler. Sie bauten zum Teil alte bayerische Niederlassungen wieder auf, legten aber auch neue Siedlungen an. Manche der alten Hauerhäuser zeigen heute noch die fränkische Hausform, bei der der Giebel zur Straße gekehrt ist - *giebelständig* genannt. Diese besondere Bauweise eines Straßendorfes, weist auf fränkische Ansiedler hin.

Wegen des beschränkten Raumes im engen Tal wurden die Reihenhöfe nicht so regelmäßig angelegt wie in anderen Orten, doch sind Häuser wie Sievinger Straße 172, 227 und in der Form des sogenannten Dreiseithofs das Haus **251** noch in ursprünglicher Bauform erhalten.

Zwischen dem Bach und der Straße wurden in zwei oder einer Reihe, wenn weniger Platz war, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude derart angeordnet, dass die Giebelseiten mit meist nur zwei Fenstern nach vorne schauten und durch die wuchtige Toreinfahrt miteinander verbunden waren. Das ganze Haus umgab den Hofplatz schützend in einer U- bzw. L-förmigen Anordnung. So entstanden Reihenhäuser in typisch fränkischer Bauweise wie die Hauerhäuser in der Sievinger Straße 172 und **251**.

Das Aneinanderreihen solcher Gehöfte ergab ein in sich geschlossenes Straßendorf, das nur zwei Eingänge hatte, die in Zeiten der Gefahr versperrt wurden. Die Bewohner pflegten überall die Hausformen, die die ersten Ansiedler ins Land brachten, streng zu bewahren und bei Umbauten die Höfe meist in gleicher Gestalt beizubehalten.

Mit dem Aufkommen der Weinbauorte ab dem 11. Jahrhundert dürfte auch im Erbsenbachtal eine Ansiedlung gegründet worden sein, deren Name um das Jahr 1114 zum ersten Mal als Sufrigen, unser heutiges Sievering, erwähnt wird. Der Ortsname Sievering wird von 1150 an häufig in Urkunden erwähnt. Die ältesten Formen sind Sufrigen und Sueringen in 1160. Erst im 14. Jahrhundert finden sich Schreibweisen, die an Severin anklängen. Im 16. und 17. Jahrhundert findet sich sogar die Form Sehfringen.

Auf bayrische Besiedlung deutet der Ortsname auf =ing. Die zahlreichen Familiennamen alter Hauerfamilien auf =inger (Schachinger, Graninger, Wöginger, Reisinger, Daringer) sind Namensbildungen, die bei den Franken nicht gebräuchlich waren. Die Nachsilbe =ing bedeutet eine Zusammengehörigkeit irgendwelcher Art. Im Erbsenbachtal legten also Bayern und Franken ihre Wohnstätten entlang des Baches an, hinter den Häusern liefen die zugehörigen Grundstücke bis zur Bergeshöhe hinan, von Weingärten, Wiesen und vielleicht auch von kleinen Gehölzen („Schachen“, daher Schachinger) unterbrochen.

Diese Flureinteilung nennt man „Waldhufendorf“. Es deutet auf eine Siedlung hin, die auf gerodetem Waldboden durch neuangesiedelte Untertanen einer Grundherrschaft gebildet wurde. Im 18. Jahrhundert betrieben die Bewohner hauptsächlich Weinbau, dessen unsichere Erträge ihnen zwar genügten, aber nicht, wie in den umliegenden Orten, Wohlstand brachte.

Seit 1837 lässt sich der Stellwagenverkehr mit der Stadt durch einen Gesellschaftswagen nach Sievering nachweisen, der seinen Standplatz in der Stadt am Hof, in Unter-Sievering beim Gemeindegasthaus (heute Nr. 117) und in Ober-Sievering beim Gasthaus „Zur Agnes“ (heute 221) hatte.

Schwere Zeiten kamen für den Weinbau um 1880. Durch die Einschleppung der Reblaus wurden ausgedehnte Rieden verwüstet. 1890 erfolgte die Gründung eines Weinbauvereins.



“Weniger wegen des annehmbaren Weins oder des zwar guten, aber schmalen Buffets, sondern wegen seines wein- und blumenwachsenden Hofes und Gartens wird man den charakteristischen zweigiebeligen ‘Buschenschank vom Stelzer’ (Sievinger Straße 251) aufsuchen, der jedoch, abgesehen vom Jänner und während der Weinlese, nur an den Wochenenden aussteckt.”



Dieses Haus hat durch die Jahrhunderte zahlreichen Menschen unter unterschiedlichen Umständen ein Dach über dem Kopf gewährt. Leider geriet Vieles aus der Geschichte dieses Hauses in Vergessenheit. Jedoch, neben der Familie Stelzer und der Dame, die bis 2014 ihr Wohnrecht im Haus genossen hat, ein Eintrag aus dem Lehmann-Telefonbuch weist auf Leopold Grulich hin, den Verfasser des maschinengeschriebenen Manuskripts „Bomben auf Wien vom 12. IV. 1944 - 23. III. 1945“, der 1937 in der Sievinger Straße 251 gewohnt hat.

