



DEIN ZUHAUSE AM HAUSFELD



**Dein neuer Ort,
dein neues Zuhause**

OBERES HAUSFELD, 1220 WIEN



YOU2 – dein neuer Ort für vielfältiges und individuelles Wohnen. Hier, am Hausfeld, direkt an der neuen U2, verschmelzen die Vorzüge der Metropole mit der Weite des Umlands zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

Inmitten von allem, was das Leben in der Stadt ausmacht, und im Komfort eines autofreien Quartiers bietet YOU2 ein naturnahes Zuhause. Der neu angelegte Park – direkt vor der Haustür – lädt dazu ein, die Grünflächen und frische Luft zu genießen, ohne auf das urbane Leben verzichten zu müssen.

Mit dem Fokus auf nachhaltiges Wohnen ist YOU2 nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine langfristige Investition in die eigene Zukunft. Die Lage an der U2, die moderne Architektur und die durchdachten Gemeinschaftsräume sorgen dafür, dass sich Bewohner:innen jeden Alters hier wohlfühlen. Durch die vielfältigen Angebote wird hier Wohnungseigentum für viele zur Realität.



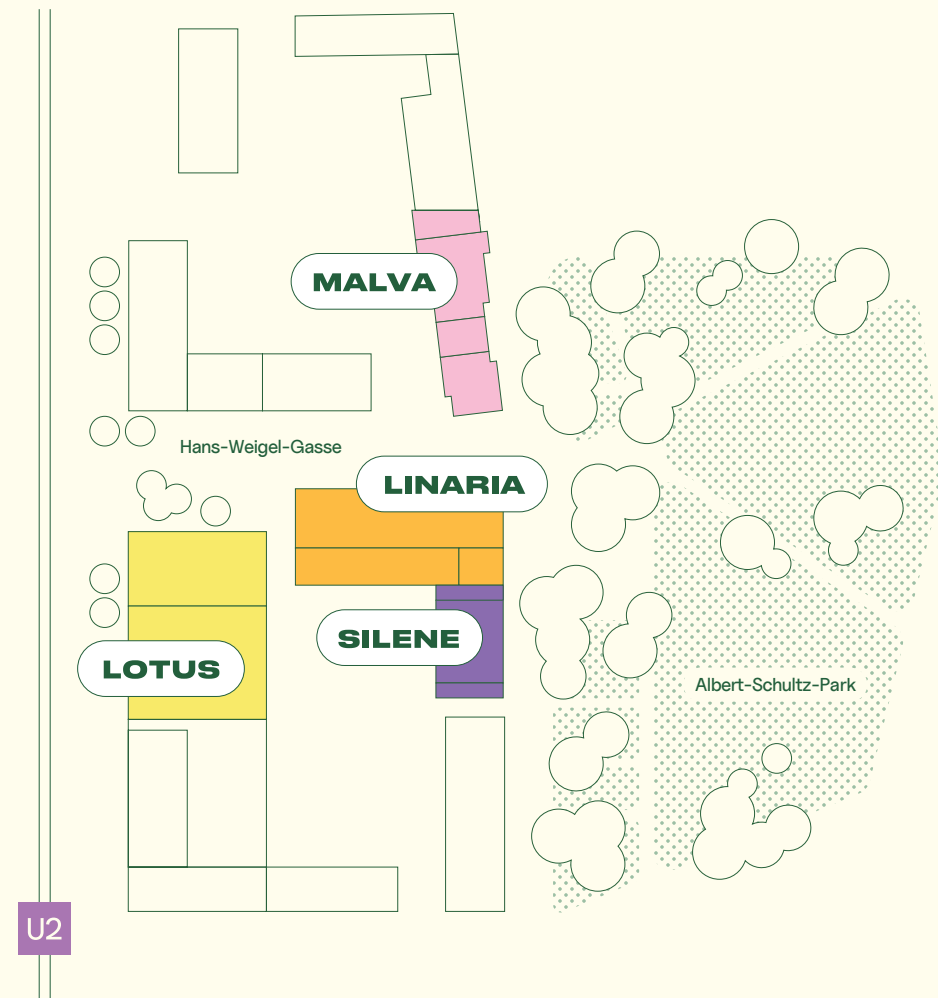
**Hier blühst du
doppelt auf!**

ARCHITEKTUR



Entdecke modernes Wohnen in einem Ensemble von vier Gebäuden – LOTUS, LINARIA, SILENE und MALVA. LINARIA, SILENE und MALVA liegen direkt am Park. LOTUS ist eines der höchsten Gebäude des Quartiers und grenzt im Westen direkt an die U-Bahn-Trasse.

Raum für individuelles und inspirierendes Zuhause



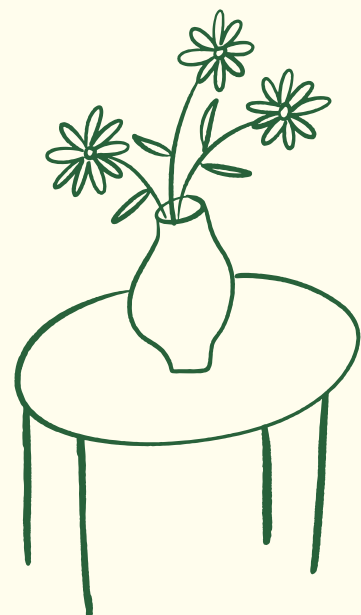
Alle vier Wohngebäude der renommierten Wiener Architekturbüros Franz&Sue und feld72 setzen neue Maßstäbe in der urbanen Architektur und bieten ihren Bewohner:innen ein individuelles und inspirierendes Zuhause. Jedes der Gebäude verbindet ästhetisches Design mit einem durchdachten Nachhaltigkeitskonzept. Zwischen der neuen U2-Station und dem Park gelegen, sind sie fest im neuen Stadtteil verankert und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Großzügige Freiflächen und lichtdurchflutete Wohnräume schaffen eine starke Verbindung zwischen innen und außen. Gemeinschaftlich nutzbare Räume fördern die Nachbarschaft und stärken das soziale Miteinander. Nachhaltigkeit und energieeffiziente Technologien sind integraler Bestandteil der Planung und prägen das Gesamtkonzept. Die Gebäude verkörpern nicht nur einen zeitgemäßen Lebensstil, sondern auch die Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen.





Die Schlafzimmer sind sorgfältig konzipiert, und einige von ihnen verfügen über einen Bereich, der sich ideal als Homeoffice-Arbeitsplatz nutzen lässt.



Finde mit YOU2 dein Zuhause, das so einzigartig ist wie du!

Entdecke modernes Wohnen in einem Ensemble von vier Gebäuden mit insgesamt 199 individuellen Eigentumswohnungen und Wohnungen im Baurechtseigentum. Die Architektur verbindet städtisches Leben mit Nachhaltigkeit und unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen. Die individuellen Wohnungsgrundrisse – mit Balkon, Terrasse oder Loggia – bieten für jeden Lebensstil das passende Zuhause.



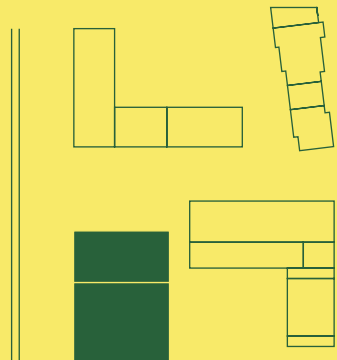
Von der 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche bis zur kompakten 1-Zimmer-Wohnung. Mit Wohnungsgrößen von 33 bis 109 m² findest auch du dein passendes Zuhause!

LOTUS

EIGENTUMSWOHNUNGEN



LOTUS ist eines der höchsten Gebäude des Quartiers und grenzt im Westen direkt an die U-Bahn-Trasse. Es wurde – wie die Nachbargebäude LINARIA und SILENE – von Franz&Sue entworfen. In den acht Wohngeschossen entstehen 53 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 33 bis 87 m². Die Einheiten bestehen durch abwechslungsreiche Blickachsen und liegen über einer viergeschossigen Sammelgarage (182 Stellplätze) sowie einer vielseitig nutzbaren Hybridzone für gewerbliche Nutzungen im EG mit 250 m² und einer Raumhöhe von 3,6 m. Großzügige Gemeinschaftsflächen (Fitness, Sauna, Küche, Homeoffice, Gemeinschaftsterrasse im 3. OG) erweitern den privaten Wohnbereich und schaffen zusätzliche Begegnungsräume.



Klimafreundliche Energieerzeugung und niedrige Energiekosten
Gemeinschaftsflächen im Haus: Terrasse (3. OG), Fitness, Sauna, Küche, Homeoffice
8 Wohngeschosse (OG3–OG10)
viergeschossige Sammelgarage (UG–OG2, 182 Stellplätze)
Vielseitige Gewerbenutzung im EG
Architektur: Franz&Sue
HWB: 18,4 kWh/m ² a / fGEE: 0,54
Übergabe: 2026

U2

EIGENTUMSWOHNUNGEN

LINARIA



LINARIA ist das Eckhaus zwischen Hans-Weigel-Gasse und Albert-Schultz-Park und orientiert sich in alle vier Himmelsrichtungen. Das Erdgeschoss bietet Platz für einen Supermarkt inklusive Tiefgarage. Darüber befinden sich fünf Wohngeschosse mit 53 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 109 m². Mit LOTUS teilt man sich nicht nur den gemeinsamen Bauplatz, sondern auch all die vielseitigen Gemeinschaftsflächen.



Eckhaus (Hans-Weigel-Gasse und Albert-Schultz-Park)
Klimafreundliche Energieerzeugung und niedrige Energiekosten
EG: Supermarkt mit eigener Garage (UG)
5 Wohngeschosse
Gemeinschaftsflächen im Bauteil Lotus (Zugang auch über UG möglich): Terrasse (3. OG), Fitness, Sauna, Küche, Homeoffice
Architektur: Franz&Sue
HWB: ONr 4: 19,2 kWh/m ² a, ONr 6: 17,7 kWh/m ² a / fGEE: ONr 4: 0,56, ONr 6: 0,56
Übergabe: 2026

U2

SILENE

WOHNUNGEN IM BAURECHTSEIGENTUM



© Patricia Bagienski-Grandits

SILENE grenzt unmittelbar an LINARIA und den Albert-Schultz-Park. Die 39 Wohnungen mit Wohnflächen von 34 bis 101 m² werden im Baurechtseigentum angeboten. Aufgrund der niedrigeren Einstiegspreise gewinnt diese alternative Eigentumsform zunehmend an Beliebtheit. Im Erdgeschoss befinden sich neben zwei Gartenwohnungen ein Gemeinschaftsraum mit Terrasse und Zugang zum Innenhof sowie ein Geschäftslokal. Darüber liegen die sieben Wohngeschosse.

Wohnungen im Baurechtseigentum
Klimafreundliche Energieerzeugung und niedrige Energiekosten
EG: 2 Gartenwohnungen, Gemeinschaftsraum mit Terrasse, Geschäftslokal
7 Wohngeschosse
Architektur: Franz&Sue
HWB: 23,4 kWh/m²a / fGEE: 0,63
Übergabe: 2026

U2

EIGENTUMSWOHNUNGEN

MALVA



© Patricia Bagienski-Grandits

MALVA besticht durch zwei markante Hochpunkte und seine direkte Lage am Park. Das von feld72 überwiegend in Ziegelbauweise entworfene Gebäude bietet Platz für 54 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 108 m². Die durchdachten Rücksprünge in der Gebäudeform ermöglichen es, dass nahezu jede Wohnung von zwei Seiten belichtet wird. Der Innenhof und der hauseigene Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Fahrradwerkstatt runden das Angebot ab. Derzeit befindet sich das Projekt noch in der finalen Planungsphase.

Markante Hochpunkte und direkte Lage am Park
Klimafreundliche Energieerzeugung und niedrige Energiekosten
4-seitige Ausrichtung
EG: Gemeinschaftsraum und 2 Geschäftslokale
Projekt in finaler Planungsphase
Architektur: feld72
Übergabe: voraussichtlich 2027

U2

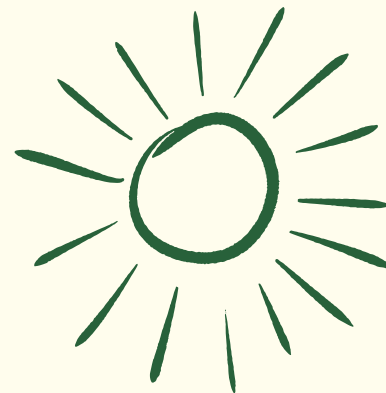
NACHHALTIGKEIT

Rundum nachhaltig

YOU2 zeigt eindrucksvoll, wie modernes, nachhaltiges Wohnen auf hohem Niveau funktionieren kann. Es verbindet architektonischen Anspruch mit zukunftsorientierter Energieversorgung und vielseitigen Gemeinschaftseinrichtungen. Die optimale Anbindung an die U2 fördert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und reduziert den Bedarf an privaten PKWs deutlich – ein wesentlicher Beitrag zu einer umwelt- und ressourcenschonenden Lebensweise.

KLIMAAKTIV GOLD

Die höchste Auszeichnung für energieeffizientes Bauen in Österreich wird angestrebt. Klimaaktiv Gold bestätigt, dass das Projekt die höchsten Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Bauqualität und Nachhaltigkeit erfüllt. Die ganzheitliche, umweltschonende Energieversorgung reduziert den Energieverbrauch und somit die Betriebskosten erheblich und sorgt gleichzeitig für ein angenehmes Wohnklima.



Energieeffizienz

YOU2 zeichnet sich durch eine innovative Energieinfrastruktur aus, die einen besonders sparsamen Umgang mit Wärme und Energie erlaubt:

Die **Photovoltaikanlagen auf den Dächern** dienen der Stromversorgung der Allgemeinflächen und wahlweise der Privatwohnung.

Die **Wärmeerzeugung** erfolgt mittels bauplatzübergreifendem **Anergienetz der Wien Energie**, zusätzlich kommt zur Spitzenlastabdeckung eine **Wärmepumpenanlage mit Tiefensonden**, welche sich auf Bauplatz L3 (Bauteil Linaria) befinden, zur Ausführung.

Die **Beheizung** (Wärmeabgabe) bzw. **Temperierung** (Kälteverteilung) erfolgt über die im Beton eingelegten Leitungen der **thermischen Bauteilaktivierung** (Change-Over-System).

Die Umschaltung (Change Over) erfolgt zentral automatisch.

SHARING IS CARING

Die Gemeinschaftsbereiche wie Innenhöfe, Terrasse, Fitnessraum, Sauna und Homeoffice ergänzen die privaten Wohneinheiten und fördern den Austausch sowie das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner:innen.

LOTUS & LINARIA

FITNESSSTUDIO UND SAUNA

Hier können die Bewohner:innen in einem modernen Fitnessbereich trainieren und sich in einer entspannenden Sauna erholen. So bringen sie Körper und Geist in Einklang.

GEMEINSCHAFTSKÜCHE

Für gemeinsame Kochabende und kulinarische Veranstaltungen bietet sich die Gemeinschaftsküche an, wo Nachbar:innen neue Rezepte ausprobieren und entspannt miteinander feiern können.

HOMEOFFICE

Der ruhige Homeoffice-Bereich ermöglicht den Bewohner:innen flexible Arbeits- und Lebensmodelle. Einzelne Bereiche für konzentriertes Arbeiten und ein Raum für Videokonferenzen können separat gebucht werden.

GEMEINSCHAFTSTERRASSE

Die großzügige Terrasse über dem 3. OG im Bauteil LOTUS begeistert immer wieder aufs Neue und bietet das perfekte Ambiente für gesellige Stunden unter freiem Himmel.



VIEL GRÜN FÜR ALLE

FREIRÄUME

Die Innenhöfe zeichnen sich durch einen großen, naturnah gestalteten Grünraum aus, der vielfältige gemeinschaftliche Nutzungen ermöglicht. Ein Jugendspielplatz mit „wildem“ Elementen und eine zentrale Pergola bieten zusätzlich Raum für Spiel und spontane Begegnungen.



SILENE

GEMEINSCHAFTSRAUM MIT TERRASSE

Der ebenerdige Gemeinschaftsraum mit angrenzender Terrasse lädt zum Austausch und gemütlichen Beisammensein ein. Ob gemeinsames Kochen, Feiern oder einfach Entspannen – hier wird das Miteinander gelebt.

MALVA

GEMEINSCHAFTSRAUM MIT FAHRRADWERKSTATT

Der Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Fahrradwerkstatt ist der ideale Ort für aktive Bewohner:innen. Hier kannst du nicht nur mit Nachbarn ins Gespräch kommen, sondern auch dein Fahrrad warten – praktisch, nachhaltig und gemeinschaftlich.

Y

O

Über der Donau,
mitten im Leben.

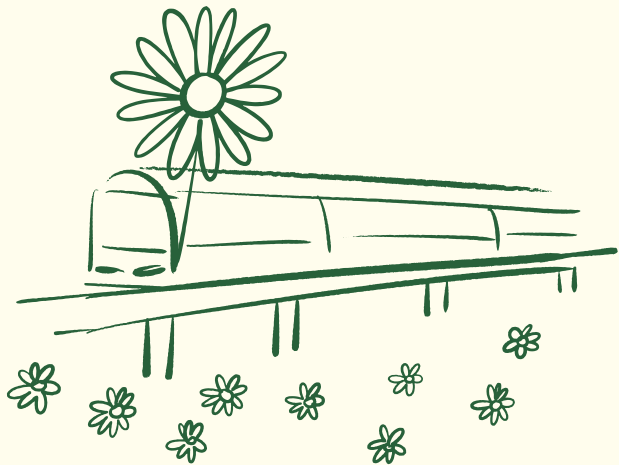
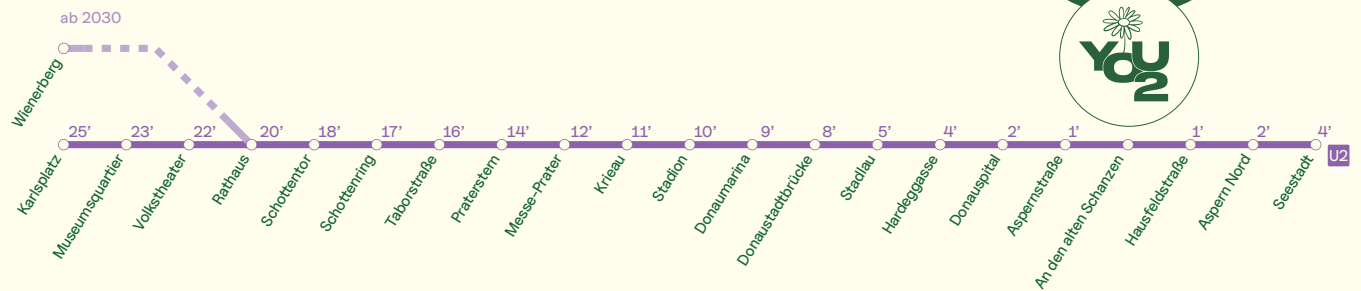


Neues Wien
findet Stadt.

2

U

HAUSFELD



Mit der U2 schnell ins Zentrum der Stadt!



Ein Feld, auf dem die Stadt erwacht, lebt und wächst

Das HAUSFELD ist ein fruchtbares Stück Land, auf dem die Stadt wächst und gedeiht – ein neuer, urbaner und klimafreundlicher Stadtteil für rund 9.000 Menschen, der Vielfalt, Nachhaltigkeit und modernes Zusammenleben verkörpert. Das HAUSFELD verbindet urbane Dichte mit Freiraum und schafft wertvollen Lebensraum für die Bedürfnisse der Stadtbewohner:innen von morgen.



Das Viertel liegt direkt an der U2 und ist optimal an die Stadt angebunden. Das Herzstück ist der Albert-Schultz-Park, eine große, zentrale Grünfläche. Der Park ist perfekt zum Entspannen und bietet gleichzeitig einen tollen Ort für Begegnung, Austausch und gemeinsame Aktivitäten.

Großer Wert wurde auf eine vielfältige und hochwertige Erdgeschosszone gelegt, die die Vision einer Stadt der kurzen Wege verwirklicht. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleistungseinrichtungen werden im Quartier ebenso zu finden sein wie eine Volksschule, ein Gymnasium sowie städtische und private Kindergärten.

UMFELD

Stadt – Land – Fluss – Feld

Herzlich willkommen im 22. Wiener Gemeindebezirk, wo die Lage im Grünen und die Nähe zur Stadt harmonisch miteinander verschmelzen. YOU2 bietet dir die Möglichkeit, in einer ruhigen Umgebung mit viel Platz und Natur zu leben und gleichzeitig bestens an die pulsierende Innenstadt angebunden zu sein. Die U-Bahn-Linie U2 fungiert als Pulsader, mit der du in wenigen Minuten das vielfältige kulturelle Angebot Wiens erreichst.



Seestadt

Die Seestadt Aspern ist das benachbarte Stadtentwicklungsprojekt (drei Stationen mit der U2 stadtauswärts), das Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf einem ehemaligen Flugfeld vereint und mit einem künstlichen See als zentrales Element entwickelt wurde.

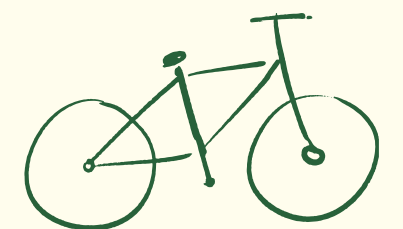
Lobau – Natur hautnah

Die Lobau, ein wahres Refugium für Naturliebhaber:innen, liegt nur wenige Fahrradminuten entfernt und bietet eine einzigartige Möglichkeit, Natur hautnah zu erleben. Als Teil des Nationalparks Donau-Auen lädt sie zu Erkundungstouren durch unberührte Auenlandschaften ein. Ob zu Fuß oder mit dem Rad – hier erwartet dich eine beeindruckende Vielfalt an Flora und Fauna, die jede:n Naturliebhaber:in fasziniert. Beobachte seltene Vogelarten, entdecke naturbelassene Wiesen oder genieße einfach die Ruhe und Schönheit dieses außergewöhnlichen Naturschutzgebietes.



An der schönen blauen Donau

Nur acht Minuten mit der U2 entfernt, bietet die Donau(insel) eine Fülle von Aktivitäten für jeden Geschmack. Ein wahres Freizeit-Paradies: Ob an heißen Sommertagen beim Schwimmen im kühlen Nass, beim Adrenalinkick auf Wasserskiern oder beim gemütlichen Verweilen auf den zahlreichen Spielplätzen – hier kommt keine Langeweile auf. Wer lieber die Seele baumeln lässt, den laden die Uferpromenaden zu ausgedehnten Spaziergängen ein, bei denen man die Natur und das leise Plätschern des Wassers genießen kann.



Auch wenn man aus der Stadt rauswill, ist es nicht weit. Entdecke das angrenzende Marchfeld, wo malerische Landschaften, weite Felder und charmante Dörfer auf regionale Spezialitäten treffen. 21

KIBB IMMOBILIEN

Unser Geschäftsfeld ist die Entwicklung und Umsetzung von Wohnimmobilien mit Schwerpunkt auf den Raum Wien und Umgebung.

Dabei sind wir sowohl in eigenem Namen als auch als Dienstleister für Investor:innen tätig und haben die Zielsetzung, die Projekte effizient und reibungslos abzuwickeln. Im Rahmen von Baubetreuungs- und Totalunternehmeraufträgen garantieren wir unseren Partner:innen die Einhaltung von vereinbarten Kosten, Terminen und Qualitäten. Unser Leistungsspektrum ist umfassend und reicht von der Grundstücksakquisition, der Projektentwicklung samt Projektmanagement, der Eigenvermarktung bis hin zur Hausverwaltung.

Lebensqualität

Lebensqualität ist das Leitmotiv, das unserem Handeln und unseren Entscheidungen zugrunde liegt. Schon bei der Akquisition unserer Grundstücke stellen wir hohe Anforderungen an die Qualifizierung der Liegenschaft. Gute Verkehrsanbindungen sowie ein hoher Freizeitwert sind für uns wesentlich. In der Projektentwicklung nutzen wir unsere langjährige Erfahrung, um gemeinsam mit unseren Planer:innen intelligente Grundrisse und ansprechende Architektur, in der man sich wohlfühlt, zu schaffen. In der Errichtungsphase legen wir einen strengen Maßstab an die Qualität der Ausstattung und der Bauausführung. Wir schaffen einen sicheren und dauerhaften Mehrwert, damit unsere Kund:innen sich um die schönen Dinge des Lebens kümmern können.

Leistbarkeit

Die Vorteile, die wir durch unsere schlanke Organisation und unsere effiziente Arbeitsweise, durch Synergien in Entwicklungspartnerschaften und durch geschickte Planung, in der sich Architektur nicht als Selbstzweck begreift, erzielen, geben wir an unsere Kund:innen weiter. Unsere Preispolitik ist vom Grundsatz der Fairness geprägt, weil wir wissen, dass diese die Basis für langfristigen Erfolg ist.

Verantwortung

Im Mittelpunkt unserer Projekte stehen unsere Kund:innen und Partner:innen – unser Handeln ist auf ihre Bedürfnisse und Anforderungen ausgerichtet. Wir sehen uns in der Rolle eines Dienstleisters, agieren flexibel und finden individuelle Lösungen. Handschlagqualität ist für uns nicht nur eine hohle Phrase, sondern Grundvoraussetzung für unsere Tätigkeit.

Unsere Partner

						
ARCHITEKTUR	ARCHITEKTUR	ARCHITEKTUR	LANDSCHAFTSPLANUNG	RECHTSANWALT	FINANZIERUNGSPARTNER	GENERALUNTERNEHMER

Impressum
KIBB Immobilien GmbH
A-1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 24/2

Visualisierungen: Patricia Bagienski-Grandits, superwien
Konzept & Design: WHY. Studio

LOTUS

LINARIA

SILENE

MALVA

www.you2.at

LOTUS

LINARIA

SILENE

MALVA

kibb
Immobilien