



Eine der für das Cottage typischen traumhaften Altbauvillen. 2018/2019 von der Firma WI Bauträger generalsaniert, wurden dabei vier Wohnungen und eine großzügige Garage geschaffen.

One of the dreamy, old villas typical of the Cottage district. Renovated in 2018/2019 by the company WI Bauträger, it now includes four discrete flats and a spacious garage.

150

YEARS COTTAGE VIENNA

Wie aus einer Architekturvision der begehrteste und teuerste Wohnbezirk Wiens wurde. Das Cottageviertel ist eine grüne Oase inmitten der Metropole und Zuhause für Persönlichkeiten aus Kunst, Politik und Gesellschaft.

How an architectural vision became Vienna's most sought-after and expensive residential area. The Cottage district is a green oasis inside the metropolis and home to notables from the worlds of art, politics and society.



TEXT
CLAUDIO HONSAL

Prunkvolle Gründerzeitvillen, parkähnliche Gärten, viel Grün, gute Luft und eine erlauchte, wohlhabende Bewohnerschaft: Das ist das Cottageviertel in der Bundeshauptstadt im 21. Jahrhundert. Ein Dorf inmitten der Millionen-Metropole.

Die Namensgebung dieser noblen Wohngegend, angesiedelt im 18. und 19. Wiener Bezirk, ist nicht zufällig, bedeutet das aus dem Englischen stammende Wort doch so viel wie „kleines Landhaus“. Und so lautete auch die Vision und Vorgabe für das erste und einzige privat geplante und entwickelte Stadtviertel von Wien, mit dem der sogenannte „Wiener Cottage Verein“ als Bauträger im Jahr 1872 ein neues Kapitel Wiener Baugeschichte aufgeschlagen hatte. Im Mittelpunkt der Idee von dem renommierten Architekten Heinrich Freiherr von Ferstel, einem der wesentlichen Ringstraßenarchitekten, stand das gesunde Wohnen in Ein- und Zweifamilienvillen mit Garten, frischer Luft und ohne üble Gerüche. Ökologisch und ökonomisch – ähnlich wie heute – ein „Zurück zur Natur“ und ein starker Gegenpol zu den Mitte des 19. Jahrhunderts regelrecht aus dem Boden schießenden Zinskasernen im innerstädtischen Bereich mit all ihren negativen Attributen.

Ein Nobelviertel am Stadtrand

Die Bezirke Währing und Döbling waren damals brachliegendes Land an der Peripherie, aufgrund spärlicher Verkehrsverbindungen schwer zu erreichen und für viele keine Option als Wohnort. Das Cottageviertel diente anfangs vor allem Beamten, Offizieren und Bürgern als neue Wohnadresse außerhalb und weit abseits der mondänen Ringstraßenhäuser. Mit einem ausgeklügelten Wohnkonzept, angelehnt an das Modell englischer Gartenstädte, errichtete Stararchitekt Ferstel so zahlreiche villenartige Häuser im Stil des Historismus und Jugendstils mit wunderschönen Gartenanlagen.

Visionär: 620 historische Villen gibt es heute noch im Cottage.
 Visionary: 620 historic villas still exist today in the Cottage district.



Das Wiener Cottage – zwei Ansichten des noblen Gartenviertels: Währing und Döbling aus heutiger Sicht (oben), die Anfänge in der Vorstadt um die Jahrhundertwende (unten).
 Vienna's Cottage district – two views of the noble garden district: Währing and Döbling from today's perspective (top), its beginnings in the suburb around the turn of the century (bottom).



Magnificent Wilhelminian villas, park-like plots, lots of greenery, good air and an illustrious, affluent population: welcome to the 21st century in Vienna's Cottage district. A village inside a growing city of millions. The name of this noble residential area, located in Vienna's 18th and 19th districts, is not coincidental, as the word, borrowed from British English, means something like "small country house". This was also the vision and specification for the first and only privately planned and developed district in Vienna, with which the so-called "Wiener Cottage Verein" (Viennese Cottage Association), as the developer, had begun a new chapter in Viennese building history in 1872. The idea of the renowned architect Heinrich Freiherr von Ferstel, one of the main architects of the Ringstraße, focused on healthy living in detached and semi-detached villas with spacious plots, fresh air without those unpleasant "city smells". Ecologically and economically – and this attitude has not really changed – it was a "back to nature" concept and represented an antithesis to rising inner-city tenement construction that was literally shooting up in the middle of the 19th century – with all its negative connotations.

Streng basierend in Form und Ausführung auf dem Servitut des damals gegründeten, gemeinnützigen „Wiener Cottage Vereins“. Sowohl Größe des Grundstücks wie auch Baustil waren vom Verein vorgegeben und im Kaufvertrag festgelegt. So mussten alle Häuser einen Vorgarten aufweisen und so angelegt sein, dass in der Mitte des jeweiligen Blocks eine große zusammenhängende Gartenfläche entstand. Die Villen waren für eine oder höchstens zwei Familien konzipiert und durften zuerst nur ein, in späteren Bauperioden zwei Stockwerke hoch sein. Ein genialer Bauherren-Schachzug, der bis heute gültig ist und die Grundlage für die spätere Wiener Bauordnung schuf. Eine mutige Architekturvision, die bis zum heutigen Tag dieses „Gesunde-Luft-Konzept“ für eines der schönsten und teuersten Wohngebiete in Wien gewährleistet.

Dieses erste homogen durchgeplante Gartenviertel birgt neben Baustil und Flächenplanung aber noch ein für 1872 revolutionäres weiteres Novum: den Türkenschanzpark. Diese gerade heute sehr geschätzte Wohlfühloase wurde zum 40-jährigen Thronjubiläum von Kaiser Franz Joseph und zur 200-jährigen Befreiung Wiens von der Türkenbelagerung vom Kaiser 1888 höchstpersönlich eröffnet. Der ökologische Vordenker Ferstel wollte mit der Parkanlage in Verbindung mit dem Gartenstadtviertel ein großes, immergrünes Luftreservoir für das westliche Wien schaffen und so die „grüne Lunge von Wien“, den Wienerwald, näher zum Zentrum rücken. Die großflächige Grünanlage ist der erste öffentliche Park, der auf privater Initiative beruht und später der Stadt übergeben wurde.

Grüne Oase für Künstler und Wohlhabende

Der Glanz und das Flair des Fin de Siècle konnten im Wiener Cottage bis heute erhalten bleiben und das Villenviertel ist zu einer der



Viele prominente Persönlichkeiten und Künstler haben sich im Cottageviertel niedergelassen. So auch der Allround-Künstler Arik Brauer, dessen Familie heute noch in Währing wohnt.

Many prominent artists and personalities have settled in the Cottage district. One of them is the all-round artist Arik Brauer, whose family still lives in Währing today.



Laut dem Servitut von 1872 müssen die historischen Jahrhundertwende-Villen bis zum heutigen Tag in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben.

According to the "Servitut" of 1872, the historic turn-of-the-century villas must be preserved in their appearance in perpetuity.



A posh neighborhood at the city's outskirts

At that time, the districts of Währing and Döbling were fallow land on the periphery and difficult to reach due to incomplete transport connections, and for many they were never an option as a place to live. Initially, the Cottage district served mainly civil servants, officers and others as a new residential address outside and far away from the fashionable Ringstraße. With an ingenious residential concept, based on the model of smaller English towns, star architect Ferstel built numerous villa-like houses in the style of historicism and art nouveau with beautiful gardens. Strictly based in form and design on guidance provided by the newly founded non-profit "Wiener Cottage Verein". Both the size of the plot and the architectural style were specified by the association and reflected in the purchase contract. For example, all houses had to have a front yard and be laid out in such a way that a large, contiguous yard area was created in the middle of each block. The villas were designed for one or at most two families and were initially only allowed to be one storey high, in later construction periods two. An ingenious building owner's move that is still valid today and created the basis



Der „Wiener Cottage Verein“ sorgt sich mittlerweile 150 Jahre um die Anliegen und Wünsche der Bewohner in einem der gefragtesten Wohngebiete Wiens.

The „Wiener Cottage Verein“ has been looking after the concerns and wishes of neighbors in one of the most sought-after residential areas in Vienna for 150 years.

nobelsten und teuersten Adressen Wiens avanciert. Heute umfasst es auf 1,05 Quadratkilometern 620 Liegenschaften mit circa 6.000 Bewohnern. Im Cottage leben durchwegs wohlhabende Personen, denn der Kaufpreis für eines der Jahrhundertwende-Kleinodien beginnt im günstigsten Fall bei drei Millionen Euro. Das Cottage ist aktuell nicht nur Standort von elf Botschaften, sondern es zog klarerweise auch immer schon viele Künstler und Persönlichkeiten an. Arik Brauer, „Jopi“ Heesters, Peter Alexander, Leopold Figl, Arthur Schnitzler, Emmerich Kálmán oder Niki Lauda waren nur einige der berühmten Bewohner. „Es ist ebendiese Kombination aus schönem, angenehmem und sicherem Wohnen in kleinteiliger, grüner Umgebung mit bester Luftqualität“, schwärmt der Präsident des „Wiener Cottage Vereins“, Dr. Erich Stöger, der mittlerweile vier Jahrzehnte hier residiert. Man muss ihm ohne Übertreibung recht geben!



for later Viennese building regulations. It was a bold architectural vision that is still a feature of this “healthy air concept” for one of the most beautiful and expensive residential areas in Vienna.

This first homogeneously planned garden district contains, in addition to the architectural style and area planning, another revolutionary novelty for 1872: the Türkenschanzpark. This oasis of well-being, which is highly valued today, was opened by the Emperor himself in 1888 to celebrate the 40th anniversary of Emperor Franz Joseph’s accession to the throne and the 200th anniversary of Vienna’s liberation from the Turkish siege. The ecological mastermind Ferstel wanted to create a large, evergreen air reservoir for western Vienna with the park integrated closely with the garden city district, thus bringing Vienna’s “green lung”, the Wienerwald, closer to its center. The large-scale green space is the first public park based on a private initiative and Türkenschanzpark was later transferred to the city.

Green oasis for artists and the well-to-do

The glamour and flair of the fin de siècle have been preserved in the Vienna Cottage district to this day, and the villa district has advanced to become one of the most noble and expensive addresses in Vienna. Today it comprises 620 properties on 1.05 square kilometers with about 6,000 residents. The Cottage is home to some rather wealthy people, as the purchase price for one of the turn-of-the-century gems starts at three million euros. The Cottage is currently not only the location of eleven embassies, but has also always attracted many artists and personalities. Arik Brauer, “Jopi” Heesters, Peter Alexander, Leopold Figl, Arthur Schnitzler, Emmerich Kálmán or Niki Lauda, to name just a few. “It is precisely this combination of beautiful, pleasant and secure living in small-scale, green surroundings with the best air quality,” enthuses the president of the “Wiener Cottage Verein”, Dr. Erich Stöger, who has resided here for the past four decades. What’s not to like?



Kleinode der Architektur: Jugendstil und Historismus beherrschen seit 150 Jahren architektonisch das prunkvolle Straßenbild im Viertel zwischen Währing und Döbling.

Architectural gems: art nouveau and historicism have architecturally dominated the magnificent streetscape in the districts of Währing and Döbling for 150 years.

