

*Villa Bunzl  
Revisited*



revisited

amb.

*Wer heute Lebendiges schaffen will,  
der muss alles aufnehmen, was  
heute lebt. Den ganzen Geist der Zeit,  
samt ihrer Sentimentalität und ihren  
Übertreibungen, samt ihren  
Geschmacklosigkeiten, die aber doch  
wenigstens lebendig sind.*

Josef Frank, Architekt der Villa Bunzl

Own more than just a place.

Own a piece of Viennese architectural history.

Hugo Bunzl, Sproß einer Papierdynastie aus Pressburg erteilte Josef Frank Anfang der 1930er Jahre den Auftrag im grünen Wiener Cottage Viertel ein Wohnhaus für seine Familie zu planen.  
© Foto Martin Gerlach jun. 1936, Sammlung Wien Museum



Fast 90 Jahre nach der Fertigstellung des Bauwerks präsentiert sich die Villa Bunzl heute in neuem Glanz – und einem vorgesetzten Baukörper, der Raum für neue Ideen schafft.

amb.

präsentiert:

## Villa Bunzl Revisited

Revitalisierte Bauhaus-Villa aus 1936  
im Ensemble mit einem glasverkleideten Solitär

Chimanistraße 18, 1190 Wien

Der Wert einer Immobilie bemisst sich in der Regel nach Exklusivität der Lage, planerischer Raffinesse und dem realisierten Ausstattungsniveau. Es gibt allerdings auch Objekte, wo all das in den Hintergrund rückt, weil ihre schiere Existenz unter Kennern und Liebhabern einen Wert darstellt, der mit Geld eigentlich nicht aufzuwiegen ist.

Als letztes Bauwerk, das nach den Plänen von Josef Frank in Wien errichtet wurde, nimmt die Villa Bunzl einen ganz besonderen Platz in der Geschichte der Wiener Moderne ein. Ein finaler Beitrag eines in vielerlei Hinsicht widerstän-

digen Geistes für das Neue Bauen in Wien. Nach einer stilgetreuen Restaurierung der Bauhaus-Villa und einer nicht minder aufwändigen Erweiterung durch einen großflächig verglasten Kubus präsentiert sich das Objekt heute als einzigartige Immobilie mit mannigfaltigen Nutzungsoptionen.

Ob als Wohnhaus mit angeschlossenem Office- oder Galerie Space, als exklusiver Showroom oder als repräsentative Dependence – hier eröffnet sich die Chance, den Geist eines legendären Architekten und Designers tagtäglich erahnen zu können.

Der Mitbegründer des Österreichischen Werkbundes und spätere Initiator und künstlerische Leiter der Werkbundsiedlung emigrierte bereits im Jahr 1934 nach Schweden.

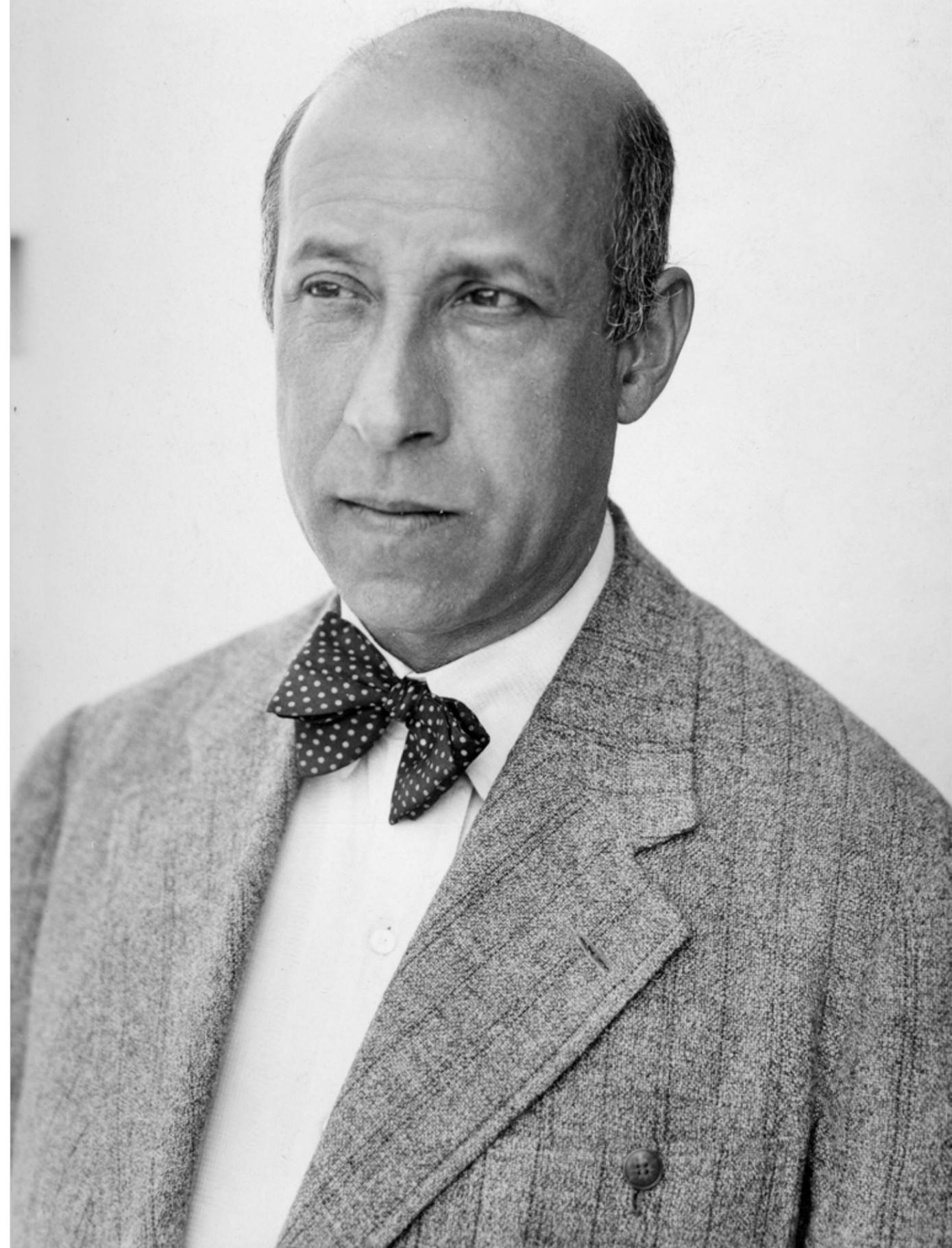
Josef Frank war auch Mitbegründer der Internationalen Kongresse Moderner Architektur (CIAM) und zählt zu den wichtigsten Protagonisten der sogenannten „Zweiten Wiener Moderne“.  
© Bildarchiv d. ÖNB, Wien

## Gestatten Frank, Josef Frank.

**S**ie haben noch nicht von mir gehört? Tja, ist tatsächlich schon eine Weile her, dass ich mit meinen Kollegen Oskar Wlach und Oskar Strnad die „Wiener Schule der Architektur“ gegründet habe. Gewissermaßen als Gegenentwurf zum strengen Funktionalismus unserer Bauhaus-Kollegen Gropius und Mies van der Rohe. Den daraus entstehenden Diskurs kann man zweifelsohne als lebhaft bezeichnen. Was mir letztlich auch die Gelegenheit bot, zum ersten Mal aus dem Schatten von Adolf Loos zu treten. Mit Le Corbusier, der mich 1928 zum Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) einlud, verband mich zumindest die Ablehnung von überkommenen Vorbildern historischer Epochen. Ich muss allerdings gestehen, dass meine anfängliche Begeisterung für die radikale Auslegung modernistischer Prinzipien nicht allzu lang anhielt. Dem vorherrschenden Pragmatismus, der Rationalisierung

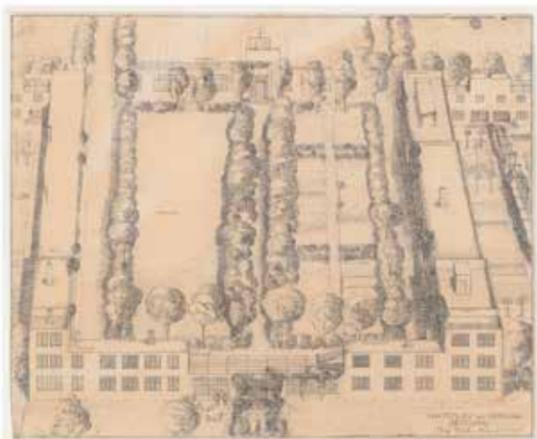
und Standardisierung über alles stellte, vermochte ich immer weniger abzugewinnen. Mir ging es als Architekt nie darum, ein Gesamtkunstwerk zu schaffen. Für mich war es viel wichtiger Orte zu schaffen, an denen Menschen sich wohlfühlen und erholen können.

Mies van der Rohe sah das ganz offensichtlich grundlegend anders und adelte mein Doppel-Wohnhaus in der von ihm initiierten „Mustersiedlung Weißenhof“ lautstark brüllend mit den Worten: „Das ist das Bordell Frank!“



# Vom Wohnphilosophen des „Wiener Werkbund“ zur schwedischen Design-Legende.

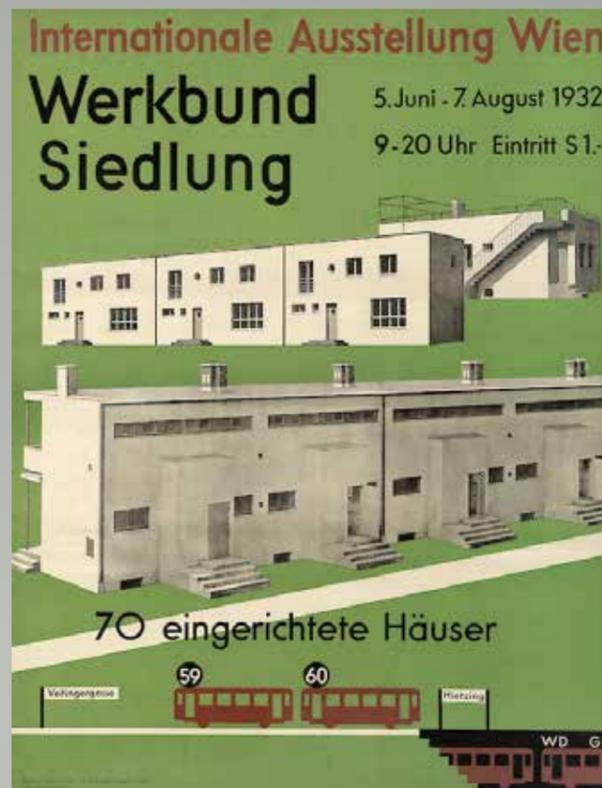
1930 initiierte Josef Frank die Errichtung der Werkbund-Siedlung in Wien-Hietzing. Über 30 in- und ausländische Architekten, darunter Adolf Loos, Josef Hoffmann, Margarethe Lihotzy, Ernst Lichtblau und Clemens Holzmeister realisierten dabei ihre Ideen einer neuen modernen Wohnkultur.  
© Werkbundsiedlung, Kunstsammlung und Archiv, Originalplakat 1932



1921 beauftragte Hugo Bunzl Josef Frank mit den Entwürfen für Arbeiterwohnhäuser, Kindergarten und Schule bei Pernitz in Niederösterreich. Zeichnung Josef Frank, Siedlung Ortman, ab 1921 © Hermann Czech



Im Jahr 1928 war Frank Teilnehmer des ersten Kongresses der CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) im Schloss La Sarraz bei Lausanne, Schweiz.



Was nach meiner Flucht aus Österreich passierte? Kaum in Schweden angekommen, traf ich auf Estrid Maria Ericson, die Inhaberin des Designunternehmens Svenskt Tenn. Statt Plänen von Stadtteilen und Siedlungen machten sich nun immer öfter Skizzen von Möbeln und Textildesigns auf meinem Schreibtisch breit. Estrids Laden boomte. Und so entwickelte sich aus der Bekanntschaft eine Geschäftspartnerschaft, die über Jahrzehnte üppige Früchte kreativer Zusammenarbeit tragen sollte. Was übrigens erklärt, warum ich in meiner zweiten Heimat auch heute noch als einer der prägendsten Designer geschätzt werde.

So mancher betrachtet meine Wohnphilosophie gar als den Grundstein, auf dem ein schwedisches Möbelhaus ein weltweites Imperium errichten konnte. Aber das ist wieder eine ganz andere Geschichte.



Der Winarskyhof wurde in den Jahren 1924 bis 1926 nach Plänen von Josef Hoffmann, Josef Frank, Oskar Strnad, Oskar Wlach, Franz Schuster, Adolf Loos, Margarethe Lihotzky, Karl Dirnhuber und Peter Behrens erbaut.  
© Wien Museum

Zu den Menschen, die meinen Ideen für eine moderne Wohnarchitektur deutlich mehr zugeneigt waren, zählte Hugo Bunzl – ein Papierindustrieller, der sich auch als Philantrop hervortat und mich bereits in den 1920er Jahren mit Entwürfen für Kindergärten, Schulen und Arbeiterwohnhäusern beauftragte. Balkone, Terrassen und kleine Gärten sollten in allen Einheiten größtmöglichen Freiraumbezug gewährleisten. Und das soll ja nebenbei bemerkt immer noch State of the art sein. Diesem mir freundschaftlich verbundenem Unternehmer ist jedenfalls zu verdanken, dass ich in meiner Heimat noch ein letztes Mal die Chance hatte, meine Vorstellungen von einer gediegenen, aber unaufdringlichen, anheimelnden modernen Wohnarchitektur zu verwirklichen: die Villa Bunzl in Döbling, die jetzt fast 100 Jahre nach dem Ende der Bauhaus-Ära wieder zu neuem Leben erweckt wurde.



# Wohnkultur und Lebensart.



Cafe Friedl © Christian Fischer



Cottageviertel, Richard-Kralik-Platz © Wikipedia

# Slow Living am Döblinger Cottage.

Im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts nach dem Vorbild englischer Gartenstädte geplant, präsentiert sich das Cottageviertel heute als Wohnoase am Rande einer pulsierenden Stadt. Mit mehr als zwei Dritteln der Gesamtfläche weist Döbling den höchsten Grünanteil aller Wiener Gemeindebezirke auf. An den Ausläufern des Wienerwaldes wächst außerdem die Hälfte aller Reben, die nicht nur von den Winzern im benachbarten Grinzing und Sievering, sondern zweifelsohne auch in den zahlreichen umliegenden Botschaften hoch geschätzt werden.

Zwischen historischen Villen und weitläufigen Parks scheint die Zeit still zu stehen. Doch nicht nur die schönsten Picknickplätze sind hier fußläufig zu erreichen, auch Feinkostläden, Cafes, trendige Restaurants und traditionelle Wirtshäuser finden sich in unmittelbarer Nähe – ebenso wie Kindergärten, Schulen und Gymnasien.

Die American International School liegt nur 10 Autominuten entfernt. Genau so lang dauert übrigens auch der Spaziergang zum Check Up in der renommierten Rudolfinerhaus Privatklinik. Anderswo mag die Welt sich immer schneller drehen. Hier laden kurze Wege, viel Grün und ebenso viele ruhige Plätze dazu ein, sich umso längere Atempausen zu gönnen. Es lebe die Entschleunigung!



- 1 Türkenschanzpark
- 14 Bundesrealgymnasium Krottenbachstraße
- 2 Währinger Park
- 15 Universität für Bodenkultur
- 3 Setagaya Park
- 16 Sonnbergmarkt
- 4 Wertheimsteinpark
- 17 Obkircher Einkaufsstraße
- 5 Hohe Warte, Döblinger Bad
- 18 Delikatessen
- 6 Mozart & Meisl
- 19 Supermarkt
- 7 Heuriger Hengl-Haselbrunner
- 20 Rudolfinerhaus Privatklinik
- 8 Restaurant Eckl
- 21 Privatklinik Döbling
- 9 Das Cottage
- 22 S-Bahn-Station (S45) Krottenbachstraße
- 10 Cafe Friedl
- 23 Station Gatterburggasse (Straßenbahn 38, Bus 10A, 35A)
- 11 Salettl Pavillon
- 24 Bahnhof Spittelau (S-Bahn, U4, U6)
- 12 Kindergruppe Unterm Kirschbaum
- 13 Volksschule Kreindlgasse



## Real Estate for Real Bauhaus Enthusiasts.

**T**rends vergehen, echte Klassiker bestehen. In der Mode genauso wie in der Welt der Architektur. Und so präsentiert sich auch die Bauhaus-Villa in der Chimanistraße nicht als bloße Reminiszenz an längst vergangene Zeiten. Im Gegenteil: Im Zusammenspiel mit dem vorgesetzten Kubus erscheint der Geist der Wiener Moderne heute sogar wieder äußerst lebendig. Schlichte geometrische Formen, hochwertige Baumaterialien und höchst funktionale Raumkonzepte in Verbindung mit modernster Haustechnik schaffen einen Ort, der ein in vielerlei Hinsicht einmaliges Wohnenerlebnis vermittelt – wie eine Insel, die dem unentwegten Fluss der Zeit mühelos standhält.



*Großflächige, glatte Glasfronten prägen den straßenseitig errichteten Kubus, der grundlegende Bauhaus-Ideen zeitgemäß interpretiert.*

*Fast 90 Jahre liegen zwischen den beiden Baukörpern, die hier die Wiener Moderne wieder aufleben lassen. Oder auch nur 5 Schritte.*

# Leben und Arbeiten zwischen den Jahrhunderten.

Atelier mit Glas-  
fassade nach dem  
Entwurf von Architekt  
Martin Tröthan.  
Ausführungs- und  
Detailplanung:  
Riedl + Partner  
Architekten.



Der großzügig dimensionierte Salon verbindet  
Esszimmer und Wohnzimmer. Ein offener Kamin  
oder eine offene Terrassentür sorgen je nach  
Jahreszeit für ein extra-behagliches Raumklima.

Josef Frank betrachtete das „Haus als Weg und Platz“. Wie in einer Stadt sollten BewohnerInnen verschiedenste Raumerlebnisse vorfinden, die je nach Stimmung ein angemessenes Ambiente bieten. Auch die auf seinem Reissbrett entworfene Villa Bunzl wartet daher mit einer Vielzahl verschiedenartiger Orte und Nischen auf, die allesamt zum ganz

persönlichen Lieblingsplatz taugen. Vom Treppenpodest im Flur bis zum offenen Kamin im Salon, vom Innenhof bis zur Dachterrasse, vom Badezimmer bis zum Pool. Mit dem benachbarten zeitgenössischen Kubus eröffnet sich zudem die Möglichkeit, mühelos zwischen verschiedenen Epochen zu pendeln. Eine Zeitreise aus den 1930er Jahren in die Gegenwart ist stets nur eine Angelegenheit von ein paar Schritten. Ideale Voraussetzungen also, um Tag für Tag die Leichtigkeit des Seins zu zelebrieren.

*(Das Haus) ist nicht zum Kochen, Essen, Arbeiten und Schlafen da, sondern zum Wohnen. Zwischen den Begriffen Kochen, Essen, Arbeiten, Schlafen und dem des Wohnens liegt das, was wir Architektur nennen. J.Frank*

Was wir brauchen ist Abwechslung und nicht stereotypische Monumentalität. Niemand fühlt sich wohl in einer erzwungenen Ordnung, selbst wenn diese mit Schönheit überdeckt ist. Deswegen stehe ich nicht nur für neue Regeln und Formen, sondern für eine radikale, andere Haltung gegenüber der Kunst.



Der österreichische Architekt Josef Frank, um 1950, © IMAGNO/Austrian Archives

Josef Frank

# Mehr Erholungsräume braucht der Mensch.



*Klein, aber fein. Die Terrasse auf dem Flachdach ist stets bereit, wenn der Alltag kurz Pause machen soll.*



*Der Patio bietet den perfekten Rahmen für ein gemütliches Beisammensein unter freiem Himmel.*

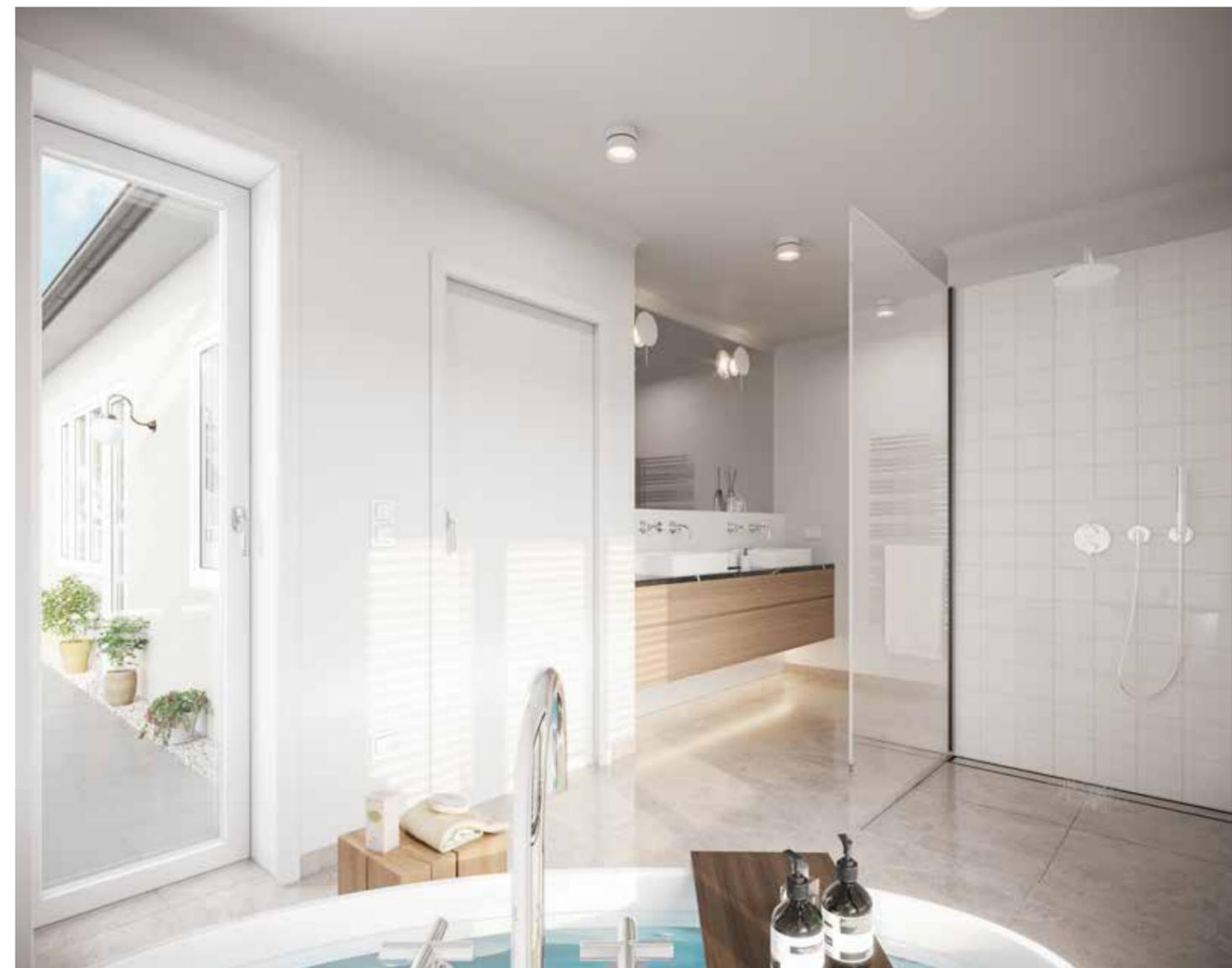


*Als echtes Unikat präsentiert sich auch der Pool, ausgestattet mit diversen technischen Raffinessen und umgeben von der original erhaltenen Steinmauer.*

Im Gegensatz zu seinen Bauhaus-Kollegen könnte man den Modernisten Josef Frank auch als Vorläufer einer Human-Centered Architecture bezeichnen. Mit der durch die Industrialisierung ausgelösten Beschleunigung der Gesellschaft sah er die Notwendigkeit heran-

wachsen, Wohnungen derart zu gestalten, dass deren BewohnerInnen in kürzester Zeit zur Ruhe kommen können. Inmitten eines digitalisierten Alltags stehen Entspannungs-oasen heute höher im Kurs denn je. Ein Glück, dass sich in der revitalisierten

*Der großzügig gestaltete Master Bathroom besticht mit gediegener Ausstattung und direktem Zugang zur Außengalerie.*



Villa Bunzl vielfältige Möglichkeiten finden, ganz einfach abzuschalten und das Hier und Jetzt zu genießen. Zudem sieht das neu ausgebaute Souterrain unter anderem auch eine Sauna vor, wo erschöpfte Batterien rasch wieder aufgeladen werden

können. Für die private Flotte an E-Fahrzeugen sind für diesen Zweck im Erdgeschoss des straßenseitigen Baukörpers zwei Ladestationen vorgesehen.

## Revitalisiert für höchste Ansprüche.

Die architekturhistorische Bedeutung macht die Villa Bunzl auch ganz offiziell zu einem schützenswerten Objekt. Entsprechend viel Sorgfalt, Kreativität und handwerkliches Geschick waren nötig, um die bauliche Substanz im Sinne des Österreichischen Bundesdenkmalamts wieder instand zu setzen beziehungsweise langfristig erhalten zu können.

Heute präsentiert sich das Gebäude in einem Zustand, der dem Original mehr als gerecht wird. Neben dem typischen Fischgrät-Parkett, Steinzeug-Fliesen im Bauhaus-Stil und den am historischen Vorbild orientierten neuen Holzfenstern zeugen viele kleine Details von der enormen Leidenschaft, die in die Wiederbelebung dieser Liegenschaft investiert wurde. Ein besonderes Highlight ist die im Original erhaltene offene Treppe, deren senkrecht aufstrebende Geländerstäbe die beiden Geschosse leichtfüßig miteinander verbinden.

Diele Haus Bunzl,  
Chimanistrasse  
© Foto Martin  
Gerlach jun. 1936,  
Sammlung Wien Museum

# Realitäten entwickeln, reale Werte schaffen und erhalten.

**K**ompetenz und Know-how manifestieren sich aus Sicht der amb Development bereits bei der Planung. Nur wenn man genau zuhören kann und in der Lage ist, die Wünsche und Bedürfnisse der späteren Nutzer eines Immobilienprojektes zu erfassen und umzusetzen, wird dieses letztlich zu einem Wohlfühlort. Die Größe des Bauvorhabens ist dabei zweitrangig. Wichtig sind die Liebe zum Detail und der Anspruch etwas Besonderes schaffen zu wollen.



Landhaus  
Obersteinriegel

1846 erbaut und jüngst von Grund auf saniert präsentiert sich das Landhaus Obersteinriegel im oberösterreichischen Voralpengebiet heute als Schmuckkästchen in beeindruckender Ruhelage. Der perfekte Rahmen zum Entspannen, Auftanken und dank des ausgebauten Stadls auch für zünftige Feste in gediegenem Ambiente.  
[www.landhaus-obersteinriegel.at](http://www.landhaus-obersteinriegel.at)

# Bringing assets to life.

**Mit Liebe zum Detail – von der Idee bis zur fertigen Immobilie.**

amb Development ist in der österreichischen Bau- und Immobilienbranche verwurzelt. Alfred Michael Beck ist zugleich Aufsichtsrat und Gründungsgesellschafter der S+B Gruppe AG, welche seit Jahrzehnten als Investor und Generalübernehmer erfolgreich großvolumiges und institutionelles Immobiliengeschäft in Österreich und Zentral- & Osteuropa betreibt und so zu einer bekannten Marke am Markt geworden ist. amb Development wiederum fokussiert sich überwiegend auf kleinere, sehr individuelle Wohn- und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam ist der Anspruch der bestmöglichen Realisierung und Verwertung qualitätsvoller Lebens- und Arbeitsräume, sowie die optimale Nutzung und Erhaltung wertvoller Ressourcen.

Alfred Michael Beck  
Geschäftsführung



Paul Öllinger  
Geschäftsführung



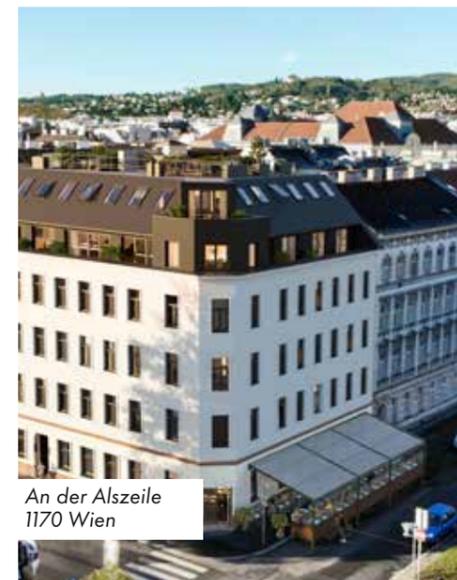
Gina Ossoinig  
Bauherrvertretung amb.



Dachgeschoß  
1040 Wien



Cottage-Villa  
1190 Wien



An der Alseile  
1170 Wien



Moderner Neubau  
1190 Wien



Haus Bunzl, Chimanistrasse  
 © Foto Martin  
 Gerlach jun. 1936,  
 Sammlung Wien Museum

## Anfragen & Rückfragen

### Villa Bunzl

Chimanistraße 18 Immobilien GmbH  
 c/o amb Development GmbH  
 1030 Vienna, Löwengasse 47  
 www.amb-development.at  
 office@amb-development.at  
 T: +43 1 713 06 50-5050



#### Disclaimer:

Die gegenständliche Unterlage und die darin enthaltenen Angaben und Informationen stellen weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Einladung zum Kauf dar und sind weder als Gesamtes noch zum Teil als Basis eines Vertrages oder einer wie immer gearteten Verbindlichkeit zu verstehen. Die in dieser Unterlage gemachten Angaben und bereitgestellten Informationen sind unverbindlich und können im Rahmen der Projektentwicklung Änderungen unterliegen. Es wird keine Haftung hinsichtlich Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit der enthaltenen Angaben und Informationen vom Herausgeber übernommen. Diese Unterlage gewährt keinen Anspruch auf Erfüllung; die darin enthaltenen Informationen bilden insbesondere weder eine Vertragsgrundlage noch einen Gegenstand eines Kaufvertrages, es sei denn, diese werden durch eine ausdrückliche Regelung in einem nachfolgenden Kaufvertrag zu einem Teil desselben erhoben. Weiters sind Druckfehler ausdrücklich vorbehalten. Weder die Projektgesellschaft noch mit ihr verbundene Unternehmen, noch ihre Dienstnehmer, Repräsentanten oder Berater haften in irgendeiner Weise für Verluste, die durch die Benutzung dieser Unterlage, ihres Inhalts oder in irgendeinem Zusammenhang mit dieser Unterlage entstehen. Die auf Bildern in dieser Unterlage dargestellten Möblierungen, Gartengestaltung, Bepflanzungen, Ausstattungen und Details sind zudem nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag bzw. Illustration. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Verbindliche Informationen und Unterlagen entnehmen Sie bitte ausschließlich konkreten Angeboten zu den jeweiligen Objekten.

#### Impressum:

Für den Inhalt verantwortlich: amb Development, Paul Öllinger,  
 amb-development.at  
 Redaktion & Text: Gerald Lauffer, geraldlauffer.com  
 Artdirektion, Grafik & Illustrationen : Kerstin Heymach, heymach.live  
 Renderings: SQUAREBYTES, squarebytes.at  
 Fotos: Martin Gerlach jun., Sammlung Wien Museum, Hermann Czech, Christian Fischer, Georg Deutsch (Signatur Cover), iStock.com, Werkbundsiedlung/  
 Kunstsammlung/Archiv, Bildarchiv Österreichische Nationalbibliothek, Imagno  
 Austrian Archiv  
 Druck: Druckerei Janetschek, janetschek.at



*Ein Zuhause sollte nicht nur eine effektive Maschine darstellen. Es sollte vielmehr Gemütlichkeit, Ruhe und Komfort ausstrahlen (dem Auge wohltun und die Seele stimulieren).*

Josef Frank, Architekt der Villa Bunzl

ersto

amb.

[www.amb-holding.at](http://www.amb-holding.at)  
[www.amb-development.at](http://www.amb-development.at)