

S



REALISE
YOUR VISION

PROJEKT_

DAS

Eigentum & Liegenschaft

Ende 2018 hat Bondi Consult die Liegenschaft Siemensstraße 87-89 erworben und ist über drei Projektgesellschaften Eigentümer der Bauteile A, B und D.

Anfang 2020 wurde von Bondi Consult gemeinsam mit einem Partner die Liegenschaft Siemensstraße 88 auf der gegenüberliegenden Straßenseite erworben und ist somit Eigentümer der Bauteile F1, F2 und F3. Die Liegenschaften befinden sich im südöstlichen Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf), an der Siemensstraße, gegenüber bzw. neben der Siemens Zentrale.

Flächenwidmung & Nutzung

Die Liegenschaft Siemensstraße 87-89 stellt inmitten diesen Entwicklungsgebiets eine der letzten großen zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Industriewidmung dar. Die Siemensstraße 88 befindet sich zurzeit in einem Umwidmungsverfahren, aktuell liegt der Gründruck des künftigen Widmungsplans zur Begutachtung auf. Die Widmung als gemischtes Baugebiet (Betriebsbaugebiet) soll in Zukunft Büros, Hotels, Studentenwohnungen und dergleichen erlauben.

Damit ist mit den beiden Liegenschaften eine ideale Kombination der Widmungen (im Interesse einer Schaffung eines optimalen Nutzungsmixes) gegeben.



PROJEKT

DAS

Verschiedene Hubs

Das Projekt TwentyOne besteht aus sechs Hubs: Innovation-, Service-, Central-, Student-, Office- und Hotel Hub. Der Service Hub wurde aufgrund hoher Nachfrage bereits verwertet und ist somit nicht mehr verfügbar.

Auszeichnungen

Das Gesamtprojekt hat Ende April 2020 ein Vorzertifikat in Gold für nachhaltige Business Quartiere nach den Standards und Richtlinien der ÖGNI / DGNB (Stand 2020) erhalten.

50.000m²

Grundstücksfläche

5

Bauplätze

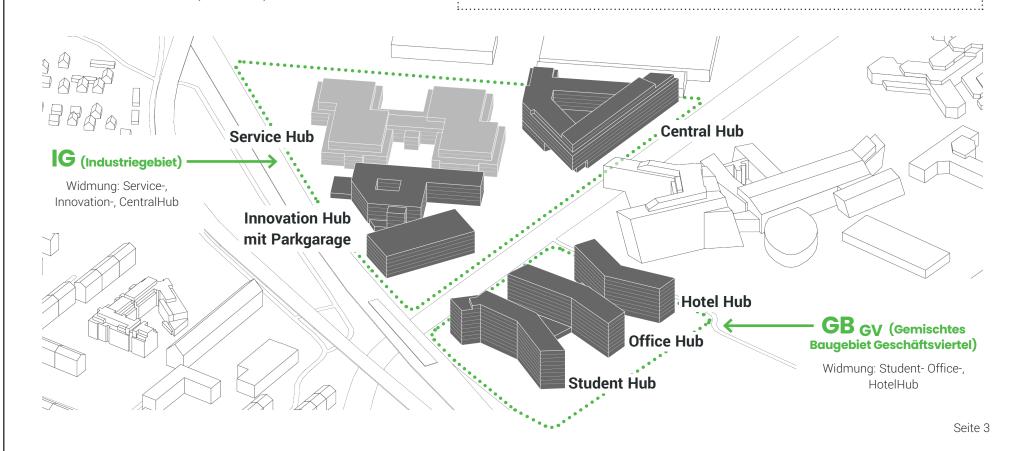
130.000m²

2024

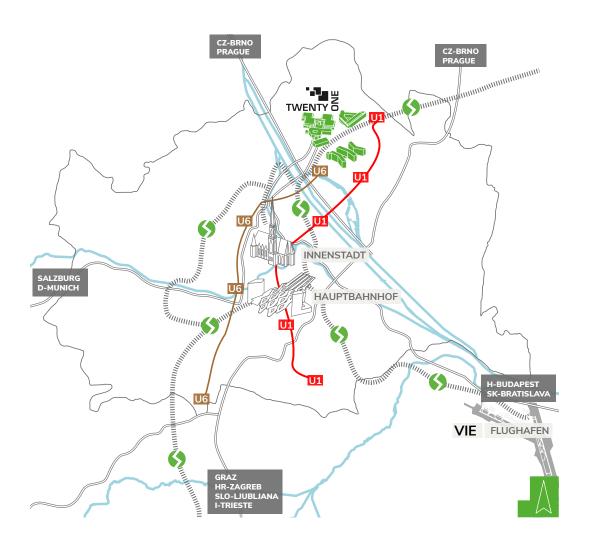
DGNB

Bruttogeschossfläche

Gesamtfertigstellung des Projektes ÖGNI Vorzertifikat



STÄDTISCHE LAGE



Erreichbarkeiten

Der Projektstandort des "TwentyOne" befindet sich in der Siemensstraße 87-89 und Siemensstraße 88, im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirkes. Die Liegenschaften - mit einer nach Teilverkäufen verbliebenen Grundstücksfläche von ca. 50.000m² im süd-östlichen Teil Floridsdorfs - wurden ursprünglich in sechs Bauplätze unterteilt, wovon einer, Service Hub, bereits zur Gänze verwertet worden ist.

Beide Liegenschaften zeichnen sich durch eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz aus und bestechen durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit:

Mit dem öffentlichen Verkehr

- S-Bahn Linien S1, S2 und S7
- REX, Regionalzüge
- Autobuslinien 30A und 31A (im 4 Minuten Takt)
- U1 Station Leopoldau eine S-Bahn-Station entfernt
- U6 Station Floridsdorf eine S-Bahn-Station entfernt
- · direkte Verbindung zum Flughafen Wien-Schwechat

Mit dem motorisierter Individualverkehr

- A22 Donauuferautobahn (1,5 km)
- Knoten Floridsdorf (1,8 km)
- Nordbrücke (2,8 km)
- Auffahrt zur S2 (4 km)

STÄDTISCHE LAGE

Unternehmen in der Umgebung

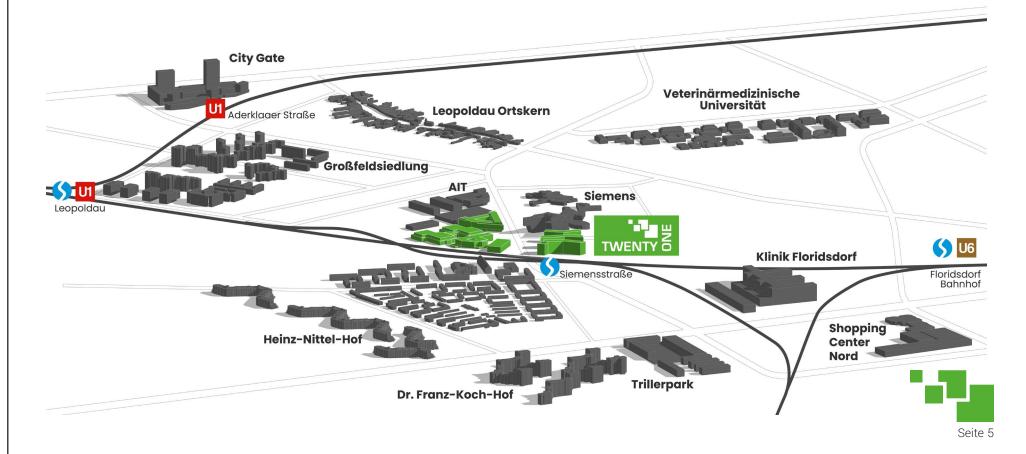
Des Weiteren ergeben sich, vor allem durch die geografische Nähe zu dem neu errichteten Klinikum Floridsdorf oder der Veterinärmedizinischen Universität Wien sowie namhafte Unternehmen in unmittelbarer Umgebung, wie zum Beispiel dem Austrian Institute of Technology (AIT), RailTecArsenal, A1, ATOS Center Vienna, TechBase, Trescal oder auch Biomedica, erhebliche bilaterale Synergieeffekte.

Nahversorgung und Retail

In direkter Umgebung befindet sich eine Vielzahl von Nahversorgern der Firmen Billa, Billa Plus, Lidl, Hofer oder auch Spar, sowie einige Tankstellen der Konzerne Shell, BP und Eni. Auch eine Fülle an Gastronomiebe-trieben befindet sich im direkten Umkreis. Das Shopping-Center-Nord sowie das Donauzentrum befinden sich jeweils sieben beziehungsweise zehn Fahrminuten entfernt.

Vorteile für die Umgebung

Es ist evident, dass es durch die Entwicklung des "TwentyOne" zu einer massiven Belebung des gesamten Gebietes kommt, von der auch, durch die weitere Ansiedlung vieler Klein- und Mittelunternehmen (Restaurants, Bäcker, Putzereien etc.), ganz Floridsdorf langfristig profitieren wird



LIEGENSCHAFT





Standtentwicklungskonzept "Produktiven Stadt"

Das Grundstück ist eine gemäß dem Stadtentwicklungskonzept "Produktive Stadt" definierte rote Zone. Dieses Konzept wurde von der Wirtschaftskammer gemeinsam mit der Stadt Wien entwickelt um gewerbliche Flächen in Wien langfristig sicherzustellen.

Öffentlicher Verkehr

Beide Liegenschaften zeichnen sich durch eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz aus und bestechen durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit. Angrenzend an das Grundstück befindet sich der Bahnhof Siemensstraße, der sowohl von den S-Bahn Linien S1, S2 und S7, als auch von REX, Regionalzügen und den Autobuslinien 30 A und 31 A im Intervall von 4 Minuten (U-Bahn Taktung) angefahren wird.

Dies gewährleistet eine direkte Vernetzung mit den relevantesten Verkehrsknotenpunkten des Großraums Wien wie beispielsweise der Innenstadt, dem Praterstern, Wien Mitte, und Wien Hauptbahnhof. Eine weitere Besonderheit stellt auch die direkte Verbindung zum Flughafen Wien – Schwechat dar. Die U1 Station Leopoldau und die U6 Station Floridsdorf befinden sich jeweils eine S-Bahn-Station von der Siemensstraße entfernt. Auch die U1 Stationen Kagranerplatz und Aderklaaerstraße sind binnen 10 Minuten mithilfe der Buslinie 31A erreichbar. Diese Anschlüsse bilden eine wichtige Drehscheibe im Hinblick auf die Anbindung und Vernetzung des Standortes Siemensstraße.

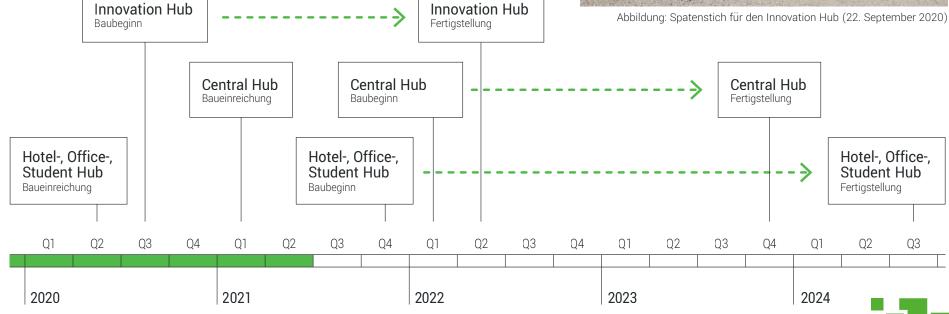
Motorisierter Individualverkehr

In unmittelbarer Nähe befinden sich des weiteren die A22 Donauuferautobahn (1,5 km), der Knoten Floridsdorf (1,8 km), die Nordbrücke (2,8 km) sowie die Auffahrt zur S2 (4 km). Das Stadtzentrum der Wiener Innenstadt befindet sich in einer Luftlinie von 6,8 Kilometern Entfernung zur Liegenschaft.



MEILENSTEINE_





QUARTIER steht insbesondere für...



Soziale und ökologische Nachhaltigkeit



Nutzer Zufriedenheit



Smarte Vernetzung



QUARTIER schafft neue Angebote für den Standort und seine Umgebung

DAS



Businessräume



Co-Working



Besprechungsraum



Konferenzraum



Veranstaltungsraum

Mobilitätsangebot



Parkhaus



Rad Abstellmöglichkeit



Car-Sharing



E-Ladesäulen

Retail & Versorgung



Retail & Gewerbe



Supermarkt



Restaurants

Soziales



Spielplatz



Fitnesstudio



Garten



Kindergarten



Z HUB

Lage und Angebot

Der Innovation Hub bildet den attraktiven Beginn im westlichen Teil der Liegenschaft, direkt an der S-Bahnstation. Auf dem der Bahn zugewandten Teil wird eine Hochgarage mit ca. 750 (nicht öffentlichen) Stellplätzen, unmittelbar neben einem Merkur-Markt mit ca. 2.500m² Verkaufsfläche errichtet. Darüber entsteht ein Bürogebäude mit ca. 14.000m² BGF.

Die Einrichtung von erstklassigen Labor- und Büroflächen ist konzeptionell vorgesehen. Das innovative und hochwertige Bürohaus wird durch einen separaten gut ersichtlichen Zugang mit eigener Lobby und exquisitem Welcome-Bereich erschlossen.

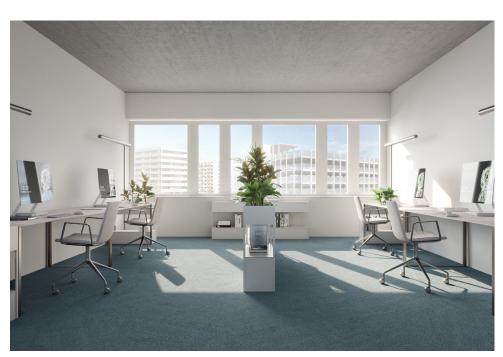
Fertigstellung

Im zweiten Quartal 2020 wurde der Bau für den Innovation Hub genehmigt. Derzeit wird von einem Baubeginn in Q3 2020 ausgegangen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen.

Der Innovation Hub wird von Otto Immobilien vermarktet.







INNOVATIONHUB

16.700m²

Q2 2022

Grundstücksfläche

Fertigstellung

38.000m²

920

Bruttogeschossfläche

Autostellplätze



Büroflächen 9.000m²



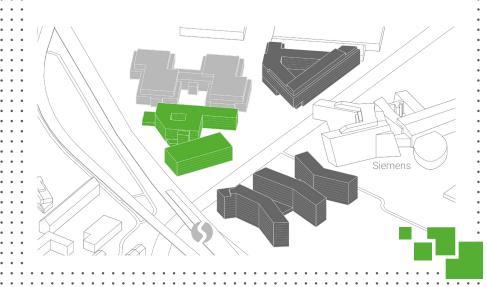
Laborflächen 3.000m²



Billa Plus 2.500m²



Parkhaus 800 Stellplätze



Lage und Angebot

Der auf 9.800 m² Grundfläche entstehende Central Hub grenzt unmittelbar an die Siemensstraße an und ist ideal für eine Nutzung durch einen oder mehrere Mieter geeignet. Eine Mischnutzung für einen Showroom oder Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie für Laborflächen, Schulungs-, Konferenz- oder Büroflächen in den Obergeschossen ist angedacht.

Der Central Hub besticht vor allem durch seine ausgezeichnete Sichtbarkeit und ist somit für jegliche Unternehmen reizvoll, die von Auslageflächen profitieren. Ein großzügig begrünter Innenhof wird als stimmungsvolle Wohlfühloase gestaltet und bietet idealen Raum für Pausen vom Büroalltag.

Fertigstellung

Der angestrebte Termin für den Erhalt der Baugenehmigung liegt im zweiten Quartal 2021, aktuell wird von einem Baubeginn im Sommer 2021 ausgegangen.

Der Innovation Hub wird von Otto Immobilien vermarktet.







CENTRALHUB

9.800m²

Q4 2023

Grundstücksfläche

Fertigstellung

<50.000m²

109

Bruttogeschossfläche

Autostellplätze



Büro & Co-Working 25.000m²



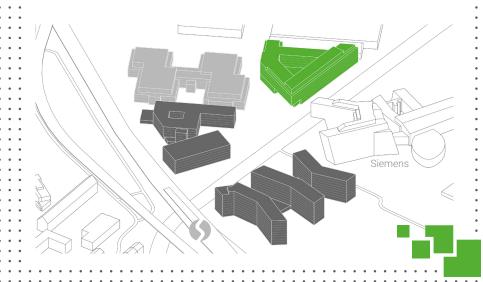
Retail & Gastronomie 1.500m²



Veranstaltungs- & Konferenzräume 1.000m²



Gewerbe & Last Mile Logistik 2.000m²



Lage und A Der Hotel Hub gr Hotelnutzung in 3-Sterne+ Hotel: Apartments) en das Hotel neber

Lage und Angebot

Der Hotel Hub grenzt direkt an die Siemenscity an. Geplant ist eine klassische Hotelnutzung in Kombination mit Büroflächen. Neben den ungefähr 100 3-Sterne+ Hotelzimmern sollen auch circa 50 Longstay-Zimmer (Serviced Apartments) entstehen. Aufgrund der vielen Unternehmen im Umkreis wird das Hotel neben erstklassiger Gastronomie mit Restaurant und Bar auch einen Konferenzbereich anbieten. Im weiteren ist eine komplette Ebene für ein facettenreiches Fitnessstudio vorgesehen, das keine Wünsche offen lässt

Durch die flexible und innovative Planung des Projektes ist bei Bedarf ein Teilbereich des Gebäudes auch für Büronutzung oder alternativ als Erweiterung des Longstay-Bereiches verwendbar.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das gesamte Gebäude ist von einer großzügigen verkehrsberuhigten Außenanlage mit hohem Grünflächenanteil umgeben. Die behagliche Wohlfühloase auf der gesamten Liegenschaft verbessert die Luftgualität und das Kleinklima und bietet somit einen hervorragenden Raum sowohl für das Arbeitsumfeld als auch allgemein zur Entspannung. Das innovative Energiekonzept mit u.a. einer Photovoltaikanlage am Dach rundet die Nachhaltigkeit des gesamten Projektes ab.

Stellplätze

Aufgrund der Vorgaben der Stadt Wien und zum Erhalt des grünen Ambientes wird auf die Errichtung oberirdischer Stellplätze auf den Bauplätzen F1 (Hotel Hub) und F3 (Student Hub) verzichtet. Parken wird künftig für den Hotelbetrieb in einer Tiefgarage, ansonsten in der Hochgarage auf der gegenüberliegenden Liegenschaft komfortabel möglich sein.







HOTELHUB

6.300m²

Q3 2024

Grundstücksfläche

Fertigstellung

14.600m²

32

Bruttogeschossfläche

Tiefgaragenstellplätze



Hotel 3.800m²



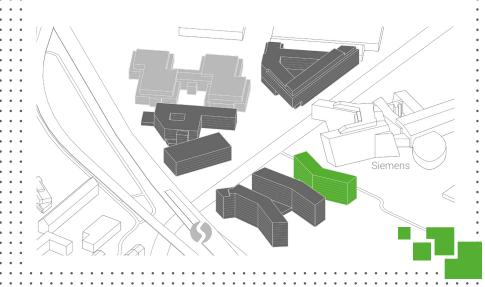
Fitnessstudio 1.400m²



Büroflächen 4.700m²



Gastronomie 400m²



Lage und A Der Office Hub I Büronutzung vo der "Neuen Arbeitsformen is

Lage und Angebot

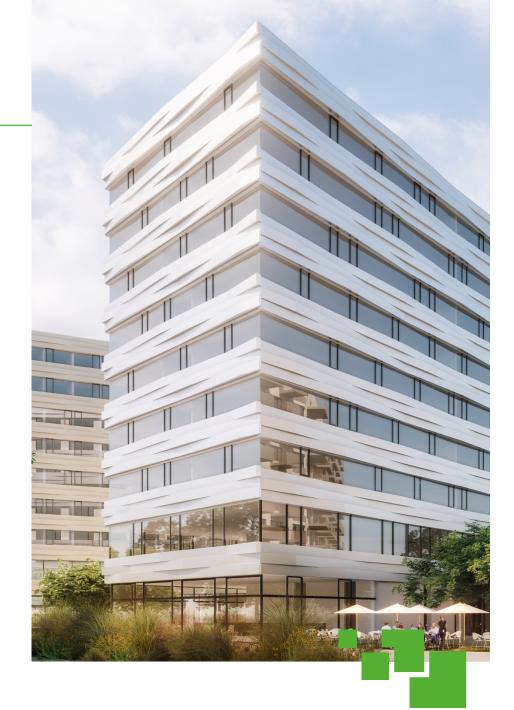
Der Office Hub liegt zwischen Student und Hotel Hub und ist für eine reine Büronutzung vorgesehen. Das Bürohaus soll nach den aktuellen Standards der "Neuen Arbeitswelt" entstehen. Ein wichtiger Bestandteil dieser neuen Arbeitsformen ist die Flexibilität – dementsprechend werden die Räumlichkeiten gestaltet. Kleinteilige Einheiten ab einer Größe von circa 300m² sind konzeptionell vorgesehen. Eine Vielzahl von gemeinschaftlich zu nutzenden Räumen wird zur Verfügung stehen.

Das Angebot wird von einem Gastronomiebereich und einem großzügigen Supermarkt (zwischen Office und Student Hub) abgerundet. Um den Komfort beim Einkaufen zu gewährleisten, werden in unmittelbarer Nähe zum Supermarkt circa 35 öffentliche Stellplätze errichtet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Der Office Hub steht inmitten einer einladenden begrünten Außenanlage mit Sträuchern und Baumgruppen, die für eine gute Luftgualität sorgt und Garant für ein optimales Kleinraumklima ist. Gleichzeitig stellt die begrünte Außenanlage eine Verbindung zu den benachbarten Hubs dar. Durch einen großzügigen Vorplatz in Richtung Siemensstraße entsteht in Kombination mit den Vorplätzen des Innovation- und des Central Hubs, sowie dem Vorplatz der Zentrale der Siemens AG, eine weitläufige Plaza. Die ideale Umgebung um die Pausen des Büroalltags zu genießen.

Für den Office Hub ist, wie für die beiden anderen Hubs auch, ein innovatives sowie nachhaltiges Energiekonzept vorgesehen, ein Teil davon ist z.B. die Photovoltaikanlage am Dach.







OFFICEHUB

9.300m²

Q3 2024

Grundstücksfläche

Fertigstellung

19.200m²

70

Bruttogeschossfläche

Tiefgaragenstellplätze



Bürofläche 12.000m²



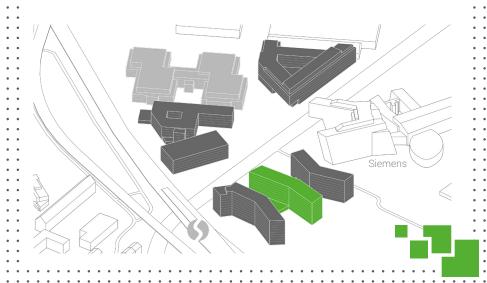
Seminarräume 900m²



Gastronomie 480m²



Nahversorgung



Lage und Angebot

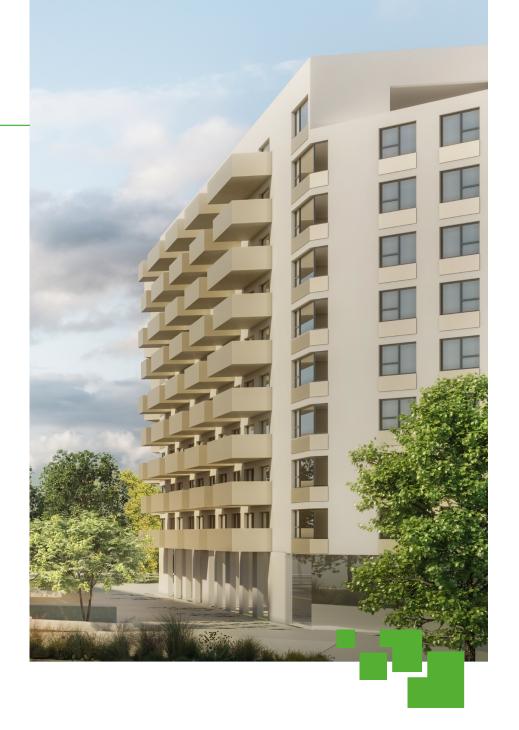
Der Student Hub wird mit rund 500 Zimmern reichlich Platz für Studenten, Young Urban Professionals und temporäres Lehrpersonal bieten. Er liegt unmittelbar neben dem S-Bahn Zugang. Geplant sind smart möblierte Zimmer oder Apartments, die maßgeschneidert den Bedürfnissen der Studenten entsprechen. Eine Vielzahl an Gemeinschaftsräumen wie z.B. großzügige Küchen, behagliche Essbereiche, lauschige Wohnzimmer, angenehme und funktionelle Lernecken und moderne Waschküchen sind

Um Einkäufe zukünftig beguem zu erledigen, können künftig die geplanten Geschäfte im Erdgeschoß genutzt werden. Eine modern ausgestattete und großzügige Fläche für das Abstellen von Fahrrädern ist eine Selbstverständlichkeit für ein Studentenheim.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die ansehnliche, großzügige begrünte Außenanlage rund um den Hub ist natürlich gestaltet und bietet hervorragend Raum für Entspannung und ein ideales Lernumfeld mit erstklassiger Luftqualität und einem ausgezeichneten Kleinraumklima. Außerdem entsteht durch einen großzügigen Vorplatz in Richtung Siemensstraße in Kombination mit den Vorplätzen des Innovation- und des Central Hubs, sowie dem Vorplatz der Zentrale der Siemens AG, eine weitläufige Plaza, die für ein ausgedehntes Raumgefühl sorgt.

Die Photovoltaikanlage am Dach ist ein Teil des zeitgemäßen, innovativen, smarten Energiekonzeptes, das alle Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen soll.







STUDENTHUB

8.300m²

Q3 2024

Grundstücksfläche

Fertigstellung

19.500m²

0

Bruttogeschossfläche

Autostellplätze



Studentenwohnheim & Long-Stay Apartments 12.600m²



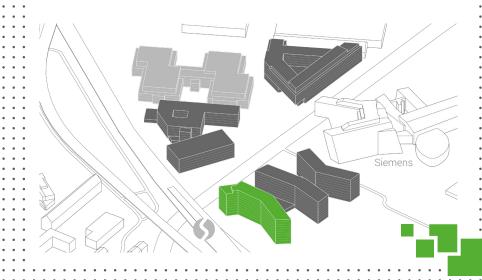
Retail 1.000m²



Gemeinschaftsräume 800m²



Kindergarten 600m²



SERVICE HUB

Lage und Angebot

Im Bereich des Service Hubs ist eine großvolumige Bebauung möglich. Dabei ist eine Einzelnutzung der über 60.000m² BGF oberirdisch möglich, sowie eine Teilung des Grundstückes in unterschiedliche Parzellen für die Nutzung von Büros, Datacenter, Logistik, Labors etc.

Verfügbarkeit

Aufgrund der starken Nachfrage wurde der Service Hub bereits erfolgreich verkauft und ist nicht mehr verfügbar.

22.500m²

60.000m²

Grundstücksfläche

Bruttogeschossfläche



The connection of a future Quarter... The connection of success...



Bondi Consult

International Property Advisors





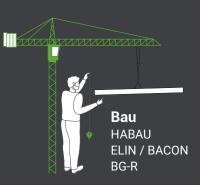
Projektsteuerung DreSo

FK Baubetreuung aetas **SET**



Planung

Soyka/Silber/Soyka **HNP** Architects Elin2 ADB die Haustechniker (CL)







Versorgung Wien Energie Magenta





EKONTAKT

Web

www.twentyone.immo

LinkedIn in

https://www.linkedin.com/company/bondi-consult/

Mail projekt@twentyone.immo

IMPRESSUM

Bondi Immobilien-Consulting GmbH Rotenturmstrasse 13 A-1010 Wien Telefton: +43 1 503 94 38 Fax: +43 1 503 94 38-8 E-Mail: office@bondiconsult.com HG Wien, FN 177787b ATU 46465105

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Es wird keinerlei wie auch immer geartete Haftung, Gewährleistung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Genauigkeit und Aktualität der Daten und dieses Exposes übernommen. Irrtümer sind vorbehalten. Insbesondere wird keine Haftung für Schäden jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem direkten oder indirekten Gebrauch der in diesem Expose bereitgestellten Informationen übernommen. Der Inhalt dieses Exposes dient ausschließlich zur Information und stellt - sowohl nach österreichischem als auch nach ausländischem Kapitalmarktrecht - weder ein Angebot noch eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung dar.

