



EXPOSE

FÜR NEUES

RAUM

In einem der aufstrebenden Stadtteile Wiens, rund um die Siemensstraße, entsteht ein lebendiges sowie auch vielseitiges Quartier. Zukunftsorientierte Wohn- und Arbeitswelten, digitale Vernetzung und ressourcenschonende Architektur sind die Grundbausteine der Quartiersentwicklung und machen das TwentyOne zu einem einzigartigen Vorzeigeprojekt. Das gesamte Quartier besteht aus einem Ensemble von insgesamt 6 Hubs, welche nicht nur durch ihre abwechslungsreiche Architektur punkten, sondern den Unternehmen auch ein hohes Maß an Flexibilität bieten: Variable und nutzungsoffene Office-Flächen in Kombination mit moderner, intelligenter Technologie ermöglichen nahezu unbegrenzte Arbeitsmöglichkeiten für Unternehmen mit Innovationsgeist.



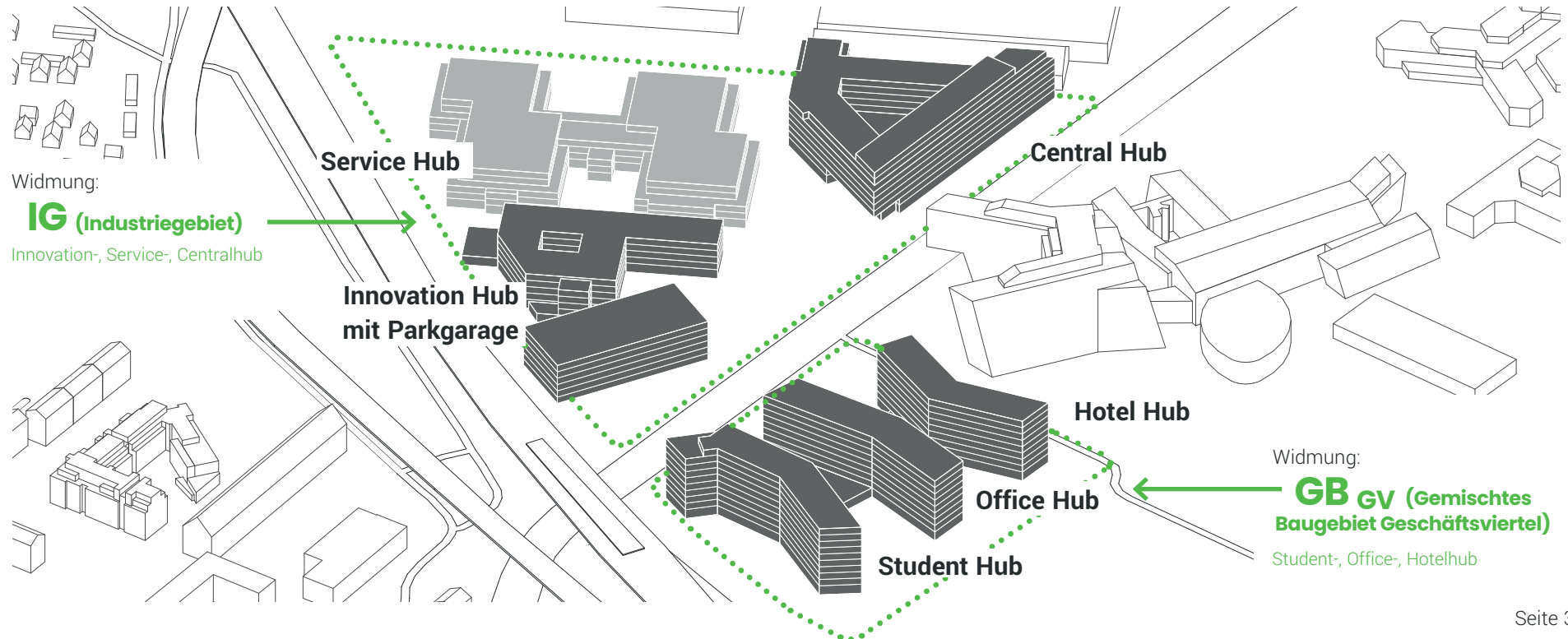
PROJEKT

DAS

Businessquartier TwentyOne

Das TwentyOne besteht insgesamt aus sechs sogenannten „Hubs“, welche gesamthaft als Ökosystem wirken. Bondi Consult ist über Projektgesellschaften Eigentümer der Liegenschaft Siemensstraße 87-89 und 93-95 (BP A und BP D) sowie gemeinsam mit einem Partner Baurechtsnehmer der Liegenschaften Siemensstraße 84-88 auf der gegenüberliegenden Straßenseite (BP F1, F2 und F3). Es liegt ein Negativbescheid zum Feststellungsverfahren UVP vor.

Die Hubs sorgen durch ihre Mischnutzungsmöglichkeit in den Bereichen Versorgung, Shopping, Event und Office für fließende Übergänge zwischen Berufsleben, Alltag und Freizeit. Jeder Hub leistet seinen Beitrag zu einem perfekt funktionierenden und diversen Gesamt-Ensemble. Innovativ, ökonomisch und ökologisch in Planung, Umsetzung und Betrieb.



50.000m²

Grundstücksfläche

5

Bauplätze



ÖGNI Vorzertifikat Quartier

130.000m²

Bruttogeschossfläche

2026

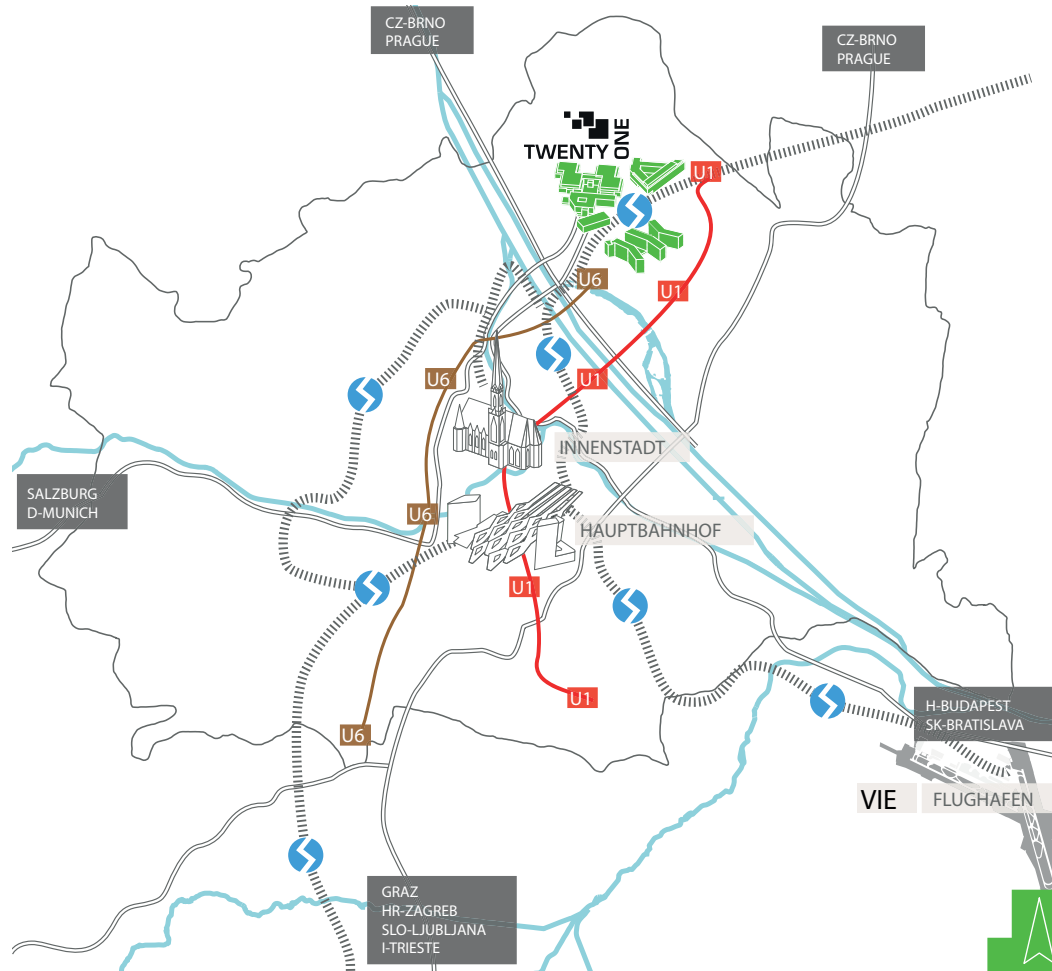
Gesamtfertigstellung
des Projektes



ÖGNI Vorzertifikat in Platin
für den Central Hub

STÄDTISCHE LAGE

DIE



Erreichbarkeiten

Der Projektstandort des „TwentyOne“ befindet sich in der Siemensstraße im südöstlichen Teil des 21. Wiener Gemeindebezirkes, gegenüber der Siemenszentrale.

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz aus und weist somit eine ausgezeichnete Erreichbarkeit auf:

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 zu Wien Hauptbahnhof (25 min)
- Direkte Verbindung zum Flughafen Wien–Schwechat (45 min)

Mit dem motorisierten Individualverkehr

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



STÄDTISCHE LAGE

DIE

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, 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 Gastronomiebetrieben 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

DIE



2019



2024



Stadtentwicklungskonzept „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 4 Minuten Takt) 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.



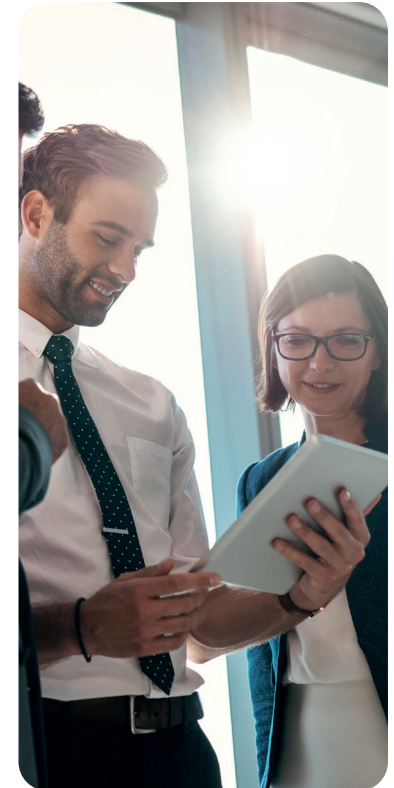
DIE DREI SÄULEN DES QUARTIERS

Soziale & ökologische Nachhaltigkeit

Nutzerzufriedenheit

Smarte Vernetzung

Sie dienen als Kompass in der gesamten Quartiersentwicklung und verbinden wichtige Zukunftsfelder. Denn ein produktives Quartier hat zum Ziel Menschen und Gebäude zu einem lebenswerten Quartier zu verbinden, welches ressourcenschonend bewirtschaftet wird.



SOZIALE & ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT



Quartiersmanagement

Vom Einzugsmanagement, der Servicierung der Quartiers-App über das Vernetzen der User:innen bis zur Organisation von Events und Angeboten ist das Quartiersmanagement „der Kümmerer“ vor Ort.



Sport & Community Angebote

Neben einem quartierseigenen Fitnessstudio bietet das TwentyOne auch abwechslungsreiche Sportangebote, Aktionen und Veranstaltungen an. Regelmäßige After-Work Events dienen zur Vernetzung oder einfach zum Abschalten.



Grüne Smarte Dächer

Sämtliche Gebäude sind mit begrünten Dächern sowie Photovoltaikanlagen ausgestattet und decken ihren Energiebedarf dadurch klimaneutral. Das TwentyOne wurde nach der „Version 2020 der ÖGNI für Business-Quartiere“ bewertet und als erstes Projekt mit GOLD vorzertifiziert.



Multimodales Mobilitätsangebot

Mit der direkt angrenzenden S-Bahnstation ist der Standort bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dazu stellt das Quartier ein umfassendes Car- und Bike-Sharing Angebot sowie E-Ladestationen zur Verfügung.



NUTZER ZUFRIEDENHEIT



Co Creation

Flexible und kooperative Arbeitsformen sowie erlebbare Unternehmenskultur benötigen variable Flächen, die sich jedem Unternehmen, Team und Projekt anpassen. TwentyOne fördert somit Kreativität, Offenheit und Flexibilität am Standort.



Versorgung im Quartier

Das TwentyOne hat sich zur Aufgabe gemacht ihre zukünftigen Nutzer:innen auch bestens zu versorgen. Ein durchdachtes Einkaufs- und Gastronomieangebot ermöglicht Pausenzeiten oder klassische Einkaufswege bestmöglich im Quartier abzuwickeln.



Quartier der kurzen Wege

Im Quartier halten wir die Wege und Distanzen zwischen Arbeits-, Nahversorgungs- oder Dienstleistungsangebote kurz. Somit wird den Nutzer:innen alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung gestellt.



Verbesserte Work-Life-Balance

Unternehmen setzen bereits verstärkt auf ein ausgewogenes Arbeitsumfeld. Um diesem Gleichgewicht von Job und Freizeit einen Raum zu bieten, wurde eine passende Arbeitsumgebung durch einen hohen Nutzungsmix aus Retail, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten geschaffen.



SMARTE VERNETZUNG



Räumliche Treffpunkte

Nutzungsoffene Räume, großzügige Erholungsflächen, Freizeit- und Veranstaltungsangebote bringen im TwentyOne nicht nur verschiedene Unternehmenskulturen zusammen, sondern fördern auch das persönliche Miteinander.



TwentyOne App

Neben einer Vielzahl an Buchungs- und Service-Features ist die TwentyOne App das Informations- und Kommunikationstool im Quartier. Nutzer:Innen können einfach via App mit dem Quartiers- oder Gebäudemanagement kommunizieren und sind darüber hinaus immer up to date.



Intelligentes Teilen

Im TwentyOne werden Fahrzeuge, Räume, Paketboxen, Infrastruktur und Services bauplatzübergreifend geteilt und können einfach über die App gebucht und abgerechnet werden.



Flächendeckende digitale Infrastruktur

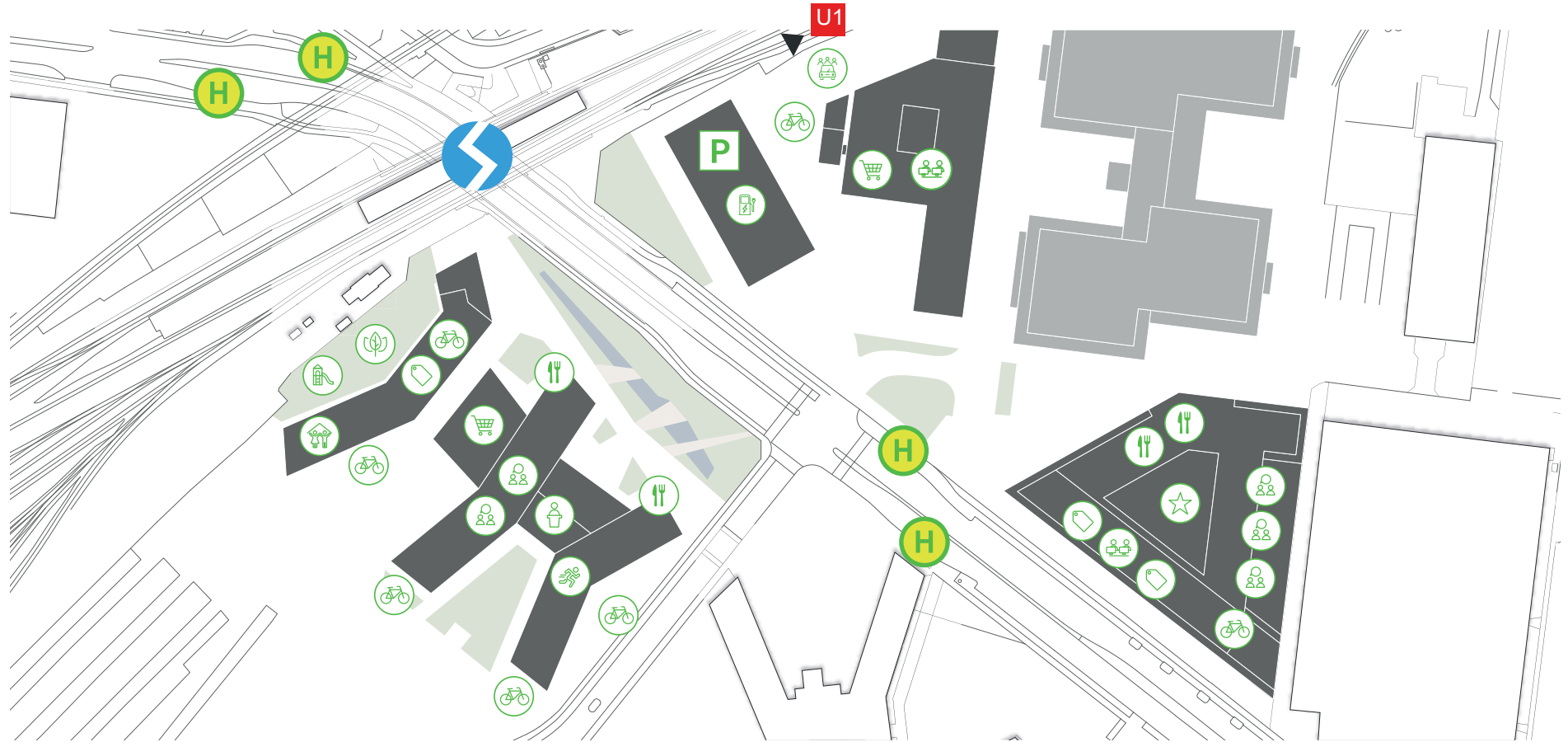
Mit Magenta Telekom als Digitalisierungspartner verfügt das TwentyOne in Zukunft über das beste Netz und eine ausgezeichnete Infrastruktur. 130.000 Quadratmeter einfach intelligent vernetzt.



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
-  Fitnessstudio
-  Garten
-  Kindergarten



INNOVATION HUB

Lage und Angebot

Der Innovation Hub befindet sich im westlichen Teil der Liegenschaft, direkt an der S-Bahnstation Siemensstraße. Die Liegenschaft bietet zusätzlich eine Hochgarage mit ca. 800 (nicht öffentlichen) Stellplätzen, sowie einen Supermarkt (Billa Plus) mit ca. 2.500m² Verkaufsfläche. Das innovative Bürogebäude mit rund 14.500m² Bruttogeschoßfläche bietet erstklassige Labor- und Büroflächen mit flexiblen Grundrissen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die TwentyOne Flex Units, die vollausgestattete Räume für flexibles Arbeiten ab drei Monaten bieten.

Fertigstellung

Im zweiten Quartal 2020 wurde der Bau für den Innovation Hub genehmigt und am 22. September 2020 mit feierlichem Spatenstich begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im vierten Quartal 2022.





INNOVATIONHUB

Office- & Life-Science Gebäude

11.000m²

Grundstücksfläche

Q1 2023

Fertigstellung

14.500m²

Nutzfläche

100

Autostellplätze



Büroflächen
9.000m²



Laborflächen
3.000m²

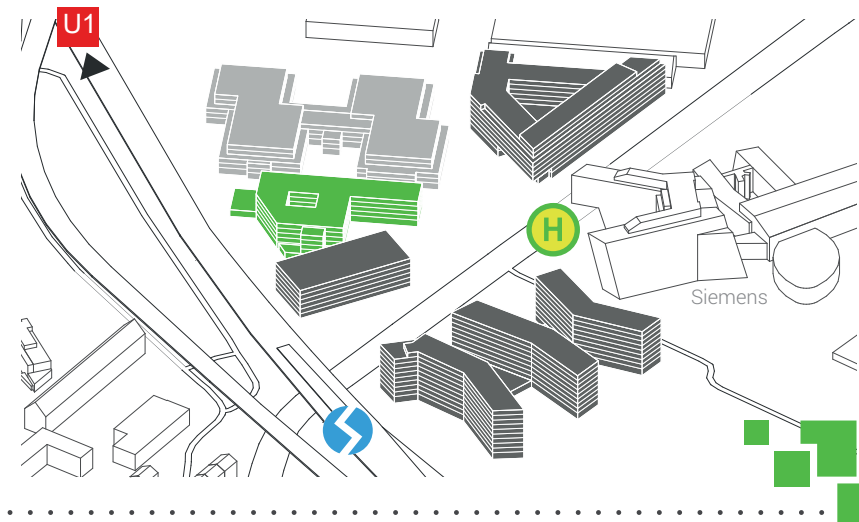


Billa Plus
2.500m²



Parkhaus
ca. 800 Stellplätze

* Die Hochgarage mit ca. 800 Stellplätzen dient als Sammelgarage für das gesamte Quartier. Es steht somit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der Hochgarage zur Verfügung. Die vorgeschriebene Anzahl an Pflichtstellplätzen wird somit jedenfalls erfüllt.



CENTRAL HUB

Lage und Angebot

Der auf 9.800m² Grundfläche entstehende Central Hub bietet neben innovativen Office-Konzepten, wie zum Beispiel Co-Working-Spaces und geteilten Besprechungsräumen mit flexiblen Trennwänden, auch Laborflächen sowie Schulungs- und Konferenzflächen. Die Erdgeschoßzone punktet mit einer intensiven Mischnutzung für einen Showroom oder Verkaufsflächen.

Der Central Hub besticht vor allem durch seine ausgezeichnete Sichtbarkeit und ist somit für jene Unternehmen reizvoll, die von Auslageflächen profitieren. Ein großzügig begrünter Innenhof wird als stimmungsvolle Wohlfühloase gestaltet und bietet ebenso wie die große, öffentliche, grün gestaltete Dachterrasse den idealen Raum für eine Pause vom Büroalltag.

Fertigstellung

Der Bau des Central Hubs wurde am 27.04.2023 mit feierlichem Spatenstich begonnen. Die Fertigstellung des Central Hubs ist für das erste Quartal 2025 geplant.





CENTRALHUB

9.800m²

Grundstücksfläche

Q1 2025

Fertigstellung

ca. 50.000m²

Bruttogeschossfläche

109

Autostellplätze



Büro & Co-Working
23.000m²



Retail & Gastronomie
2.500m²



Veranstaltungs- & Konferenzräume
2.500m²

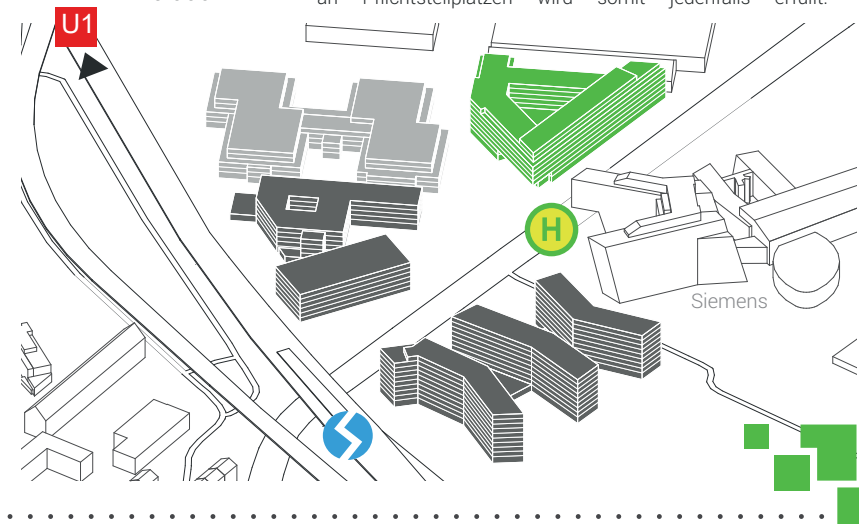


Gewerbe & Last Mile Logistik
2.000m²



Laborflächen inklusive Arbeitsplätze
5.000m²

* Die Hochgarage mit ca. 800 Stellplätzen dient als Sammelgarage für das gesamte Quartier. Es steht somit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der Hochgarage zur Verfügung. Die vorgeschriebene Anzahl an Pflichtstellplätzen wird somit jedenfalls erfüllt.



HOTEL HUB

Lage und Angebot

Der Hotel Hub grenzt direkt an die Siemens-City an. Angedacht ist eine klassische Hotelnutzung in Kombination mit Büroflächen. Neben den ungefähr 100 Hotelzimmern (3-Sterne+) sind auch rund 50 Longstay-Zimmer (Serviced Apartments) geplant.

Aufgrund der vielen Unternehmen im Umkreis wird das Hotel neben erstklassiger Gastronomie mit Restaurant und Bar auch einen Konferenzbereich anbieten. Des Weiteren ist eine komplette Ebene für ein Fitnessstudio vorgesehen, das keine Wünsche offenlässt.

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 Luftqualität und das Mikroklima und bietet somit einen hervorragenden Raum, sowohl für das Arbeitsumfeld als auch allgemein zur Entspannung. Das innovative Energiekonzept (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

6.000m²

Grundstücksfläche

Q3 2026

Fertigstellung

14.600m²

Bruttogeschossfläche

32

Tiefgaragenstellplätze



Hotel
3.800m²



Fitnessstudio
1.400m²

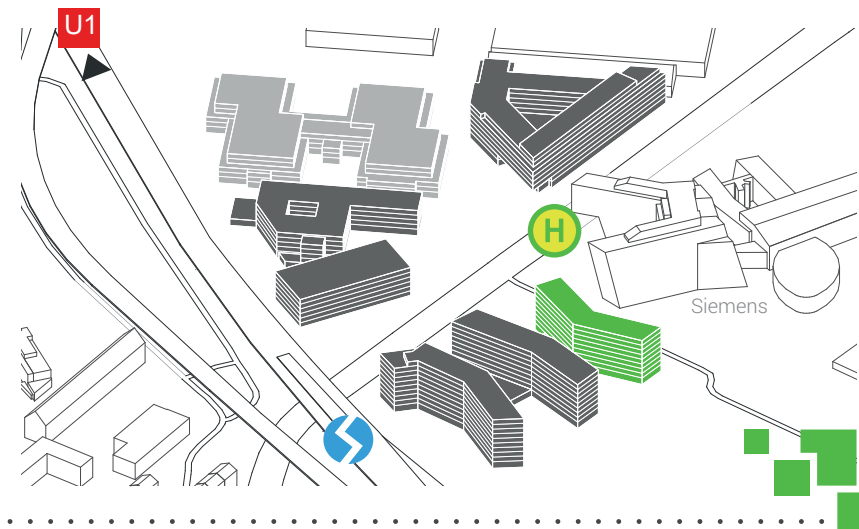


Büroflächen
4.700m²



Gastronomie
400m²

* Die Hochgarage mit ca. 800 Stellplätzen dient als Sammelgarage für das gesamte Quartier. Es steht somit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der Hochgarage zur Verfügung. Die vorgeschriebene Anzahl an Pflichtstellplätzen wird somit jedenfalls erfüllt.



OFFICE HUB

Lage und Angebot

Der Office Hub liegt zwischen Student Hub und Hotel Hub und ist für eine reine Büronutzung vorgesehen. Das Bürogebäude 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 Luftqualität 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

9.600m²

Grundstücksfläche

Q3 2026

Fertigstellung

19.200m²

Bruttogeschossfläche

70

Tiefgaragenstellplätze



Bürofläche
12.000m²



Seminarräume
900m²

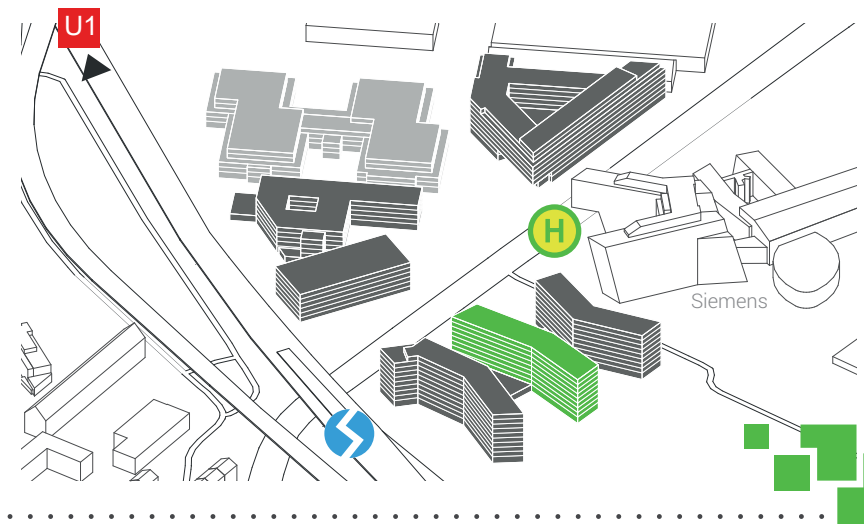


Gastronomie
480m²



Nahversorgung
600m²

* Die Hochgarage mit ca. 800 Stellplätzen dient als Sammelgarage für das gesamte Quartier. Es steht somit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der Hochgarage zur Verfügung. Die vorgeschriebene Anzahl an Pflichtstellplätzen wird somit jedenfalls erfüllt.



STUDENT HUB

Lage und Angebot

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

Um die täglichen Einkäufe bequem zu erledigen, können die geplanten Geschäfte im Erdgeschoß genutzt werden. Eine modern ausgestattete und großzügige Fläche für das Abstellen von Fahrrädern ist vorgesehen.

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 Mikroklima. 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

Grundstücksfläche

Q3 2026

Fertigstellung

19.500m²

Bruttogeschossfläche

0

Autostellplätze



Studentenwohnheim &
Long-Stay Apartments
12.600m²



Retail
1.000m²

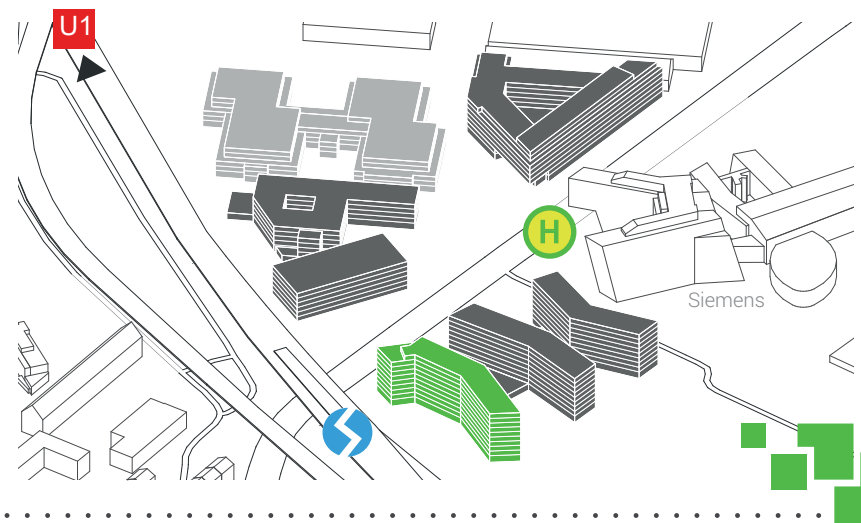


Gemeinschaftsräume
800m²



Kindergarten
600m²

* Die Hochgarage mit ca. 800 Stellplätzen dient als Sammelgarage für das gesamte Quartier. Es steht somit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der Hochgarage zur Verfügung. Die vorgeschriebene Anzahl an Pflichtstellplätzen wird somit jedenfalls erfüllt.



SERVICE HUB

Lage und Angebot

Im Bereich des Service Hubs ist eine großvolumige Bebauung möglich. Dabei ist eine Einzelnutzung der über 60.000 m² 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

Grundstücksfläche

60.000m²

Bruttogeschossfläche



DAS TEAM

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



EIN PROJEKT VON

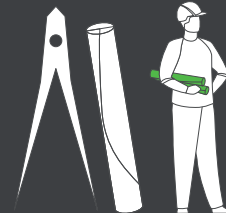
Bondi Consult
International Property Advisors



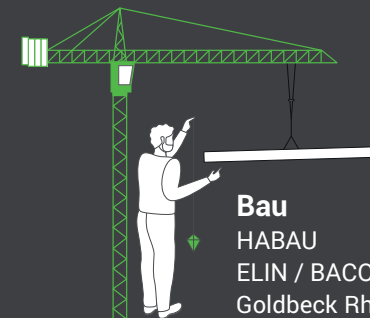
Projektpartner
CSERNI



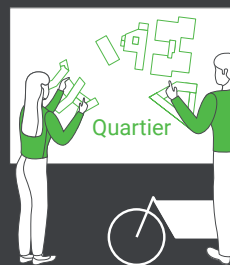
Projektsteuerung
DreSo
FK Baubetreuung
SET
KF Baubetreuung
HNP Architects



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



Bau
HABAU
ELIN / BACON
Goldbeck Rhomberg



Quartier
Pocket House
nutzeffekt
MoPoint



Versorgung
Wien Energie
Magenta



Nutzer
Billa Plus
GB-P
Labornutzer

Nachhaltigkeit
ÖGNI
DreSo
AIT
iC



KONTAKT

Web

www.twentyone.immo

LinkedIn

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

Mail

projekt@twentyone.immo

IMPRESSUM

Bondi Consult GmbH
Rotenturmstrasse 13
A-1010 Wien
Telefon: +43 1 503 94 38
E-Mail: office@bondiconsult.com
HG Wien, FN 559959 w
ATU 77089801

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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