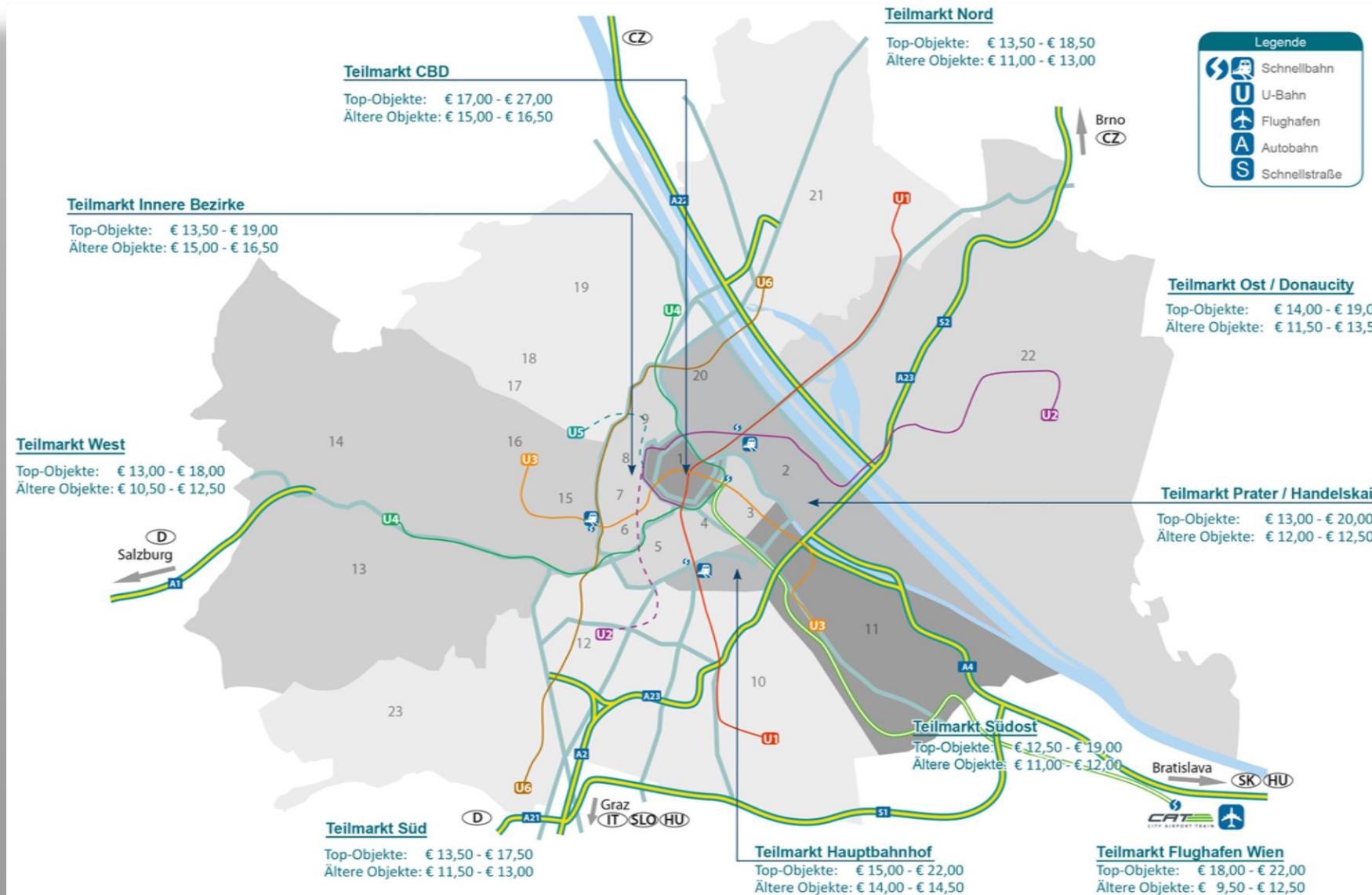




**TEILMÄRKTE WIEN**

# DIE WIENER TEILMÄRKTE AUF EINEM BLICK



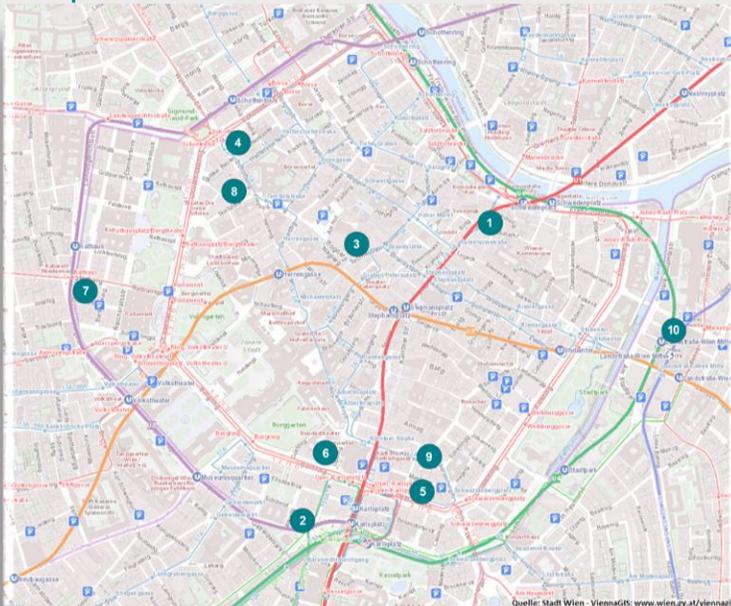
# TEILMARKT CBD

Der Central Business District befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk, ergänzt um die direkt angrenzenden Bereiche Wien Mitte und Schwarzenbergplatz. Die Wiener Ringstraße, welche den 1. Bezirk umrandet, ist von prachtvollen Stilbauten, geschichtsträchtigen Gebäuden und Luxushotels umsäumt.

Der Bezirk ist generell von gemischter Nutzung geprägt, es befinden sich hier einige Bürohäuser, viele Luxushotels und auch viele der klassischen Wiener Zinshäuser. Ein wichtiges Merkmal des ersten Bezirks ist, dass die meisten Objekte unter Denkmalschutz stehen.

Die teuersten Retail-Lagen der Stadt sind ebenfalls im CBD angesiedelt, dazu zählen der Kohlmarkt, der Graben und die Kärntner Straße, auch "Goldenes U" genannt.

Das größte Büroobjekt des CBD ist das im 3. Bezirk liegende Objekt "Wien Mitte", unweit der Wiener Ringstraße, beim Bahnhof Wien Mitte (CAT City Airport Train). Neben den Büroflächen beherbergt das Objekt auch noch das größte innerstädtische Shopping Center, The Mall. Insgesamt umfasst das Objekt Wien Mitte rund 61.700 m<sup>2</sup> Büro- und ca. 30.300 m<sup>2</sup> Retailfläche.



## Bedeutende Objekte:

- |   |  |
|---|--|
| 1. 1010, Fleischmarkt 1 (ca. 15.000 m <sup>2</sup> )      | 6. 1010, Operngasse 6 (2.000 m <sup>2</sup> )*     |
| 2. 1010, Gauermannngasse 2-4 (ca. 8.500 m <sup>2</sup> )  | 7. 1010, Rathausstraße 1 (9.000 m <sup>2</sup> )   |
| 3. 1010, Goldenes Quartier (ca. 10.000 m <sup>2</sup> )   | 8. 1010, Schreyvogelgasse 2*                       |
| 4. 1010, Haus am Schottentor (ca. 24.500 m <sup>2</sup> ) | 9. 1010, Walfischgasse 13 (2.000 m <sup>2</sup> )* |
| 5. 1010, Kärntnerringhof (10.300 m <sup>2</sup> )         | 10. 1030, Wien Mitte (ca. 61.700 m <sup>2</sup> )  |

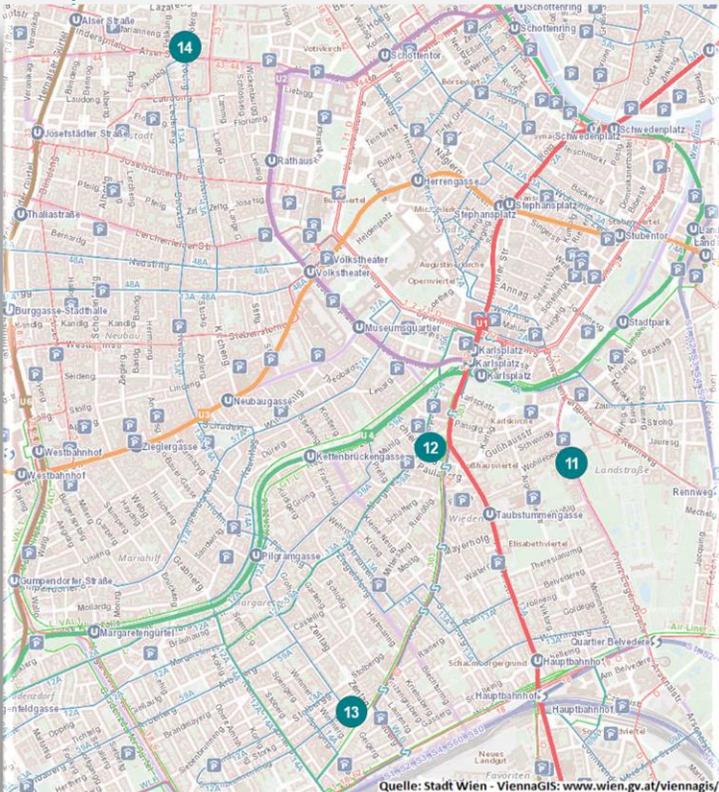
\*...Generalsanierung

# TEILMARKT INNERE BEZIRKE

Die inneren Bezirke weisen keinen zusammenhängenden Teilmarkt auf und sind durch gemischte Nutzung gekennzeichnet.

Teile dieses Gebietes, wie die Mariahilfer Straße (6./7. Bezirk) und die Landstraßer Hauptstraße (3. Bezirk) verfügen über eine Reihe von modernen Bürogebäuden und bilden auch die Haupteinkaufsstraßen außerhalb des CBD.

Die höchsten Mieten der inneren Bezirke werden auf der Mariahilfer Straße erzielt.



## Bedeutende Objekte:

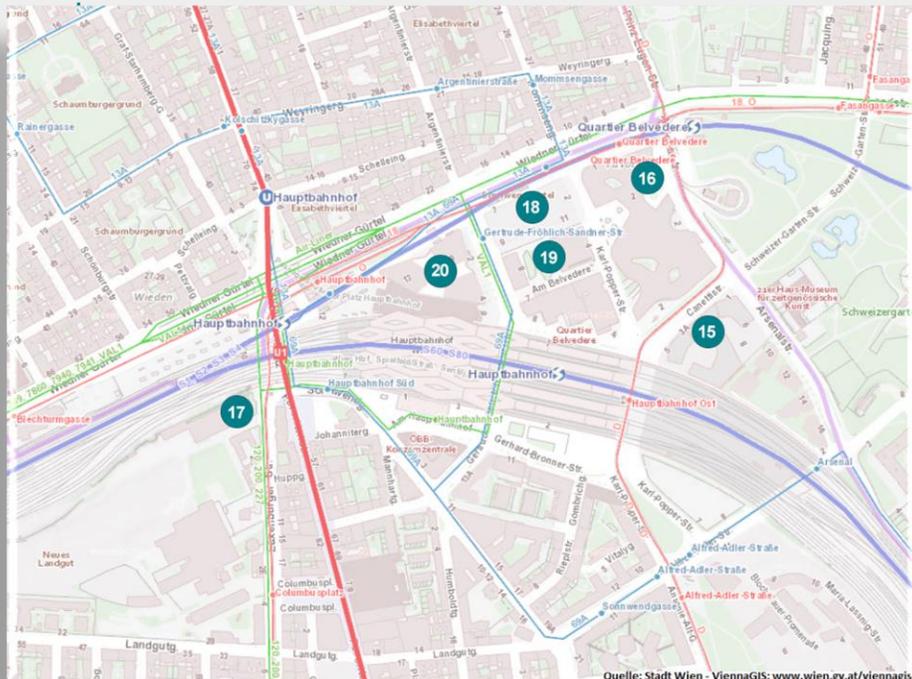
11. 1040, Bureau am Belvedere (ca. 12.600 m<sup>2</sup>)
12. 1040, OC4 Operngasse 19-21 (ca. 12.500 m<sup>2</sup>)
13. 1050, OC5 Wiedner Hauptstraße 120-124 (12.500 m<sup>2</sup>)
14. 1090, Vienna Poli Center (ca. 2.500 m<sup>2</sup>)

# TEILMARKT HAUPTBAHNHOF

Rund um den neuen und modernen Wiener Hauptbahnhof wurden neben dem bereits bestehenden Bürohaus LX2 und dem Erste Campus die Objekte THE ICON VIENNA und das QBC 3+4 errichtet. Bauteil 1+2 vom QBC werden Ende des Jahres fertiggestellt.

Dieser neue Teilmarkt liegt im nördlichen Teil des 10. Bezirkes und grenzt direkt an den Gürtel bzw. zum 4. Bezirk an.

Durch die U-Bahn- bzw. Bahn- und Schnellbahnstation Hauptbahnhof ist eine sehr gute öffentliche Verbindung sowohl in die Innenstadt, als auch in die äußeren Bezirke und zum Flughafen Wien-Schwechat gegeben.



## Bedeutende Objekte:

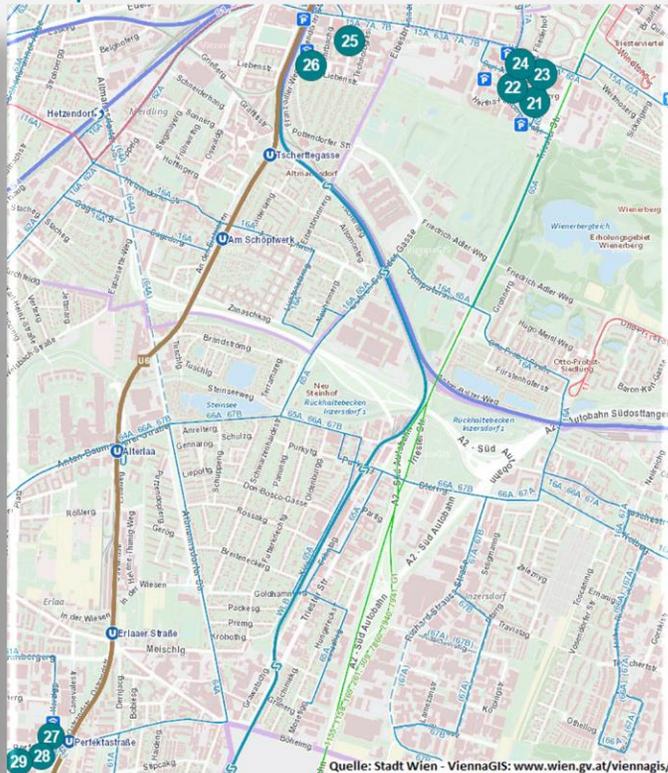
- 15. 1100, Bel & Main (18.000 m<sup>2</sup>)
- 16. 1100, Erste Campus (ca. 117.000 m<sup>2</sup>)
- 17. 1100, LX 2 (ca.17.000 m<sup>2</sup>)
- 18. 1100, Quartier Belvedere, QBC 1+2 (ca. 42.000 m<sup>2</sup>)
- 19. 1100, Quartier Belvedere, QBC 3+4 (ca. 32.000 m<sup>2</sup>)
- 20. 1100, THE ICON VIENNA (ca. 74.200 m<sup>2</sup>)

# TEILMARKT SÜD

Die wichtigsten Objekte des Teilmarktes Süd befinden sich im 10. Bezirk entlang der Wienerbergstraße und am Wienerberg (myhive Twin Towers), sowie im 12. Bezirk (Euro Plaza). Der 23. Bezirk gehört ebenfalls zu diesem Teilmarkt und ist vor allem durch industriell genutzte Büro-/ Lager-/ Produktionskombinationen geprägt. Moderne Büros gibt es hier nur im Objekt Silo Offices.

Das Euro Plaza im 12. Bezirk verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 230.500 m<sup>2</sup> und ist damit der größte Office Campus in Wien.

Im myhive am Wienerberg wurden die bestehenden Bauteile saniert und optisch erneuert.



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS: [www.wien.gv.at/viennagis/](http://www.wien.gv.at/viennagis/)

## Bedeutende Objekte:

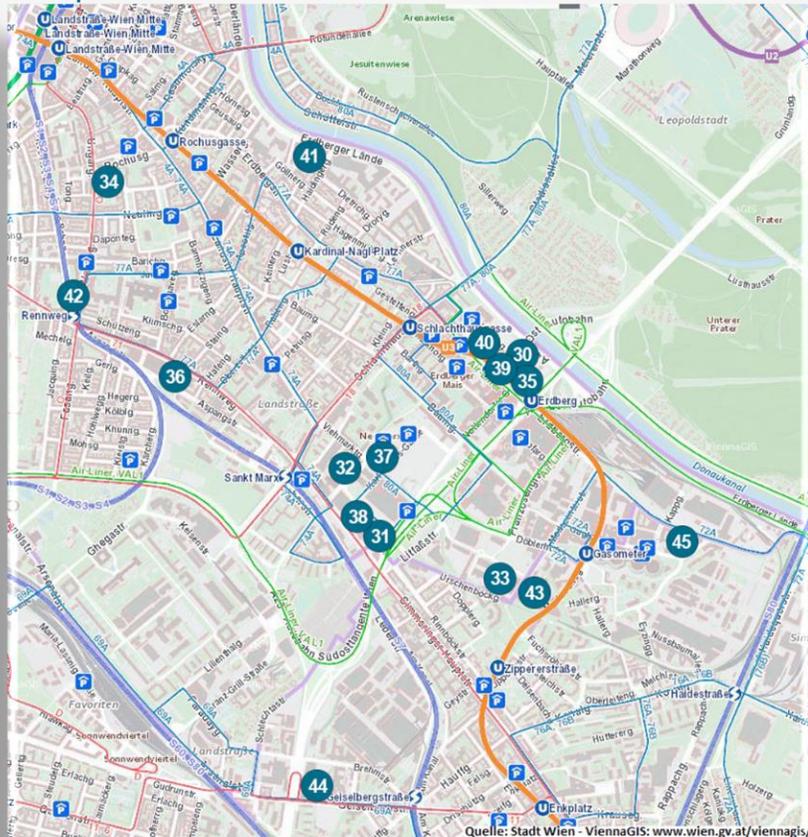
21. 1100, myhive am Wienerberg | CHS 4 (ca. 15.000 m<sup>2</sup>)
22. 1100, myhive am Wienerberg | Twin Towers (ca. 64.000 m<sup>2</sup>)
23. 1100, myhive am Wienerberg | WBS 3-5 (ca. 15.000 m<sup>2</sup>)
24. 1100, myhive am Wienerberg | WBS 7-9 (ca. 10.000 m<sup>2</sup>)
25. 1120, Euro Plaza (ca. 230.420 m<sup>2</sup>)
26. 1120, Inno Plaza (ca. 16.500 m<sup>2</sup>)
27. 1230, Silo Next (ca. 9.700 m<sup>2</sup>)\*
28. 1230, Silo One (ca. 12.000 m<sup>2</sup>)
29. 1230, Silo Plus (ca. 10.500 m<sup>2</sup>)

\* ...Projekt

# TEILMARKT SÜDOST

Der Teilmarkt erstreckt sich zwischen der Inneren Bezirke und der Stadtgrenze Richtung Schwechat. Unweit der Stadtgrenze, entlang der A4 befindet sich auch der internationale Flughafen Wien-Schwechat, weswegen der Teilmarkt Südost von der sehr guten Anbindung an den Flughafen profitiert.

Die Bürogebäude haben sich hauptsächlich entlang der U-Bahnlinie U3 angesiedelt. Zu den etablierten Standorten TownTown, Gasometer und St. Marx wurden 2018-2020 auf der Erdberger Lände die Projekte ViE und TrIIIple realisiert.



## Bedeutende Objekte:

- |   |   |
|---|---|
| 30. 1030, Austro Tower (28.000 m <sup>2</sup> )*        | 38. 1030, T-Center, (134.000 m <sup>2</sup> )                       |
| 31. 1030, Doppio Offices (ca. 7.500 m <sup>2</sup> )    | 39. 1030, TownTown (ca. 128.000 m <sup>2</sup> )                    |
| 32. 1030, Marxbox (ca. 10.500 m <sup>2</sup> )          | 40. 1030, TrIIIple  |
| 33. 1030, MGC Office Park (ca. 50.000 m <sup>2</sup> )  | 41. 1030, ViE (13.500 m <sup>2</sup> )                              |
| 34. 1030, myhive Ungargasse (ca. 7.000 m <sup>2</sup> ) | 42. 1030, Zentrum Rennweg (ca.13.500 m <sup>2</sup> )               |
| 35. 1030, Orbi Tower (ca. 28.000 m <sup>2</sup> )       | 43. 1110, Marximum (ca. 40.000 m <sup>2</sup> )                     |
| 36. 1030, QBIK (ca. 12.200 m <sup>2</sup> )             | 44. 1110, Office 11 Geiselbergstraße 15-19 (18.400 m <sup>2</sup> ) |
| 37. 1030, Solaris (9.000 m <sup>2</sup> )               | 45. 1110, Office Campus Gasometer (ca. 50.000 m <sup>2</sup> )      |

\* ...Projekt

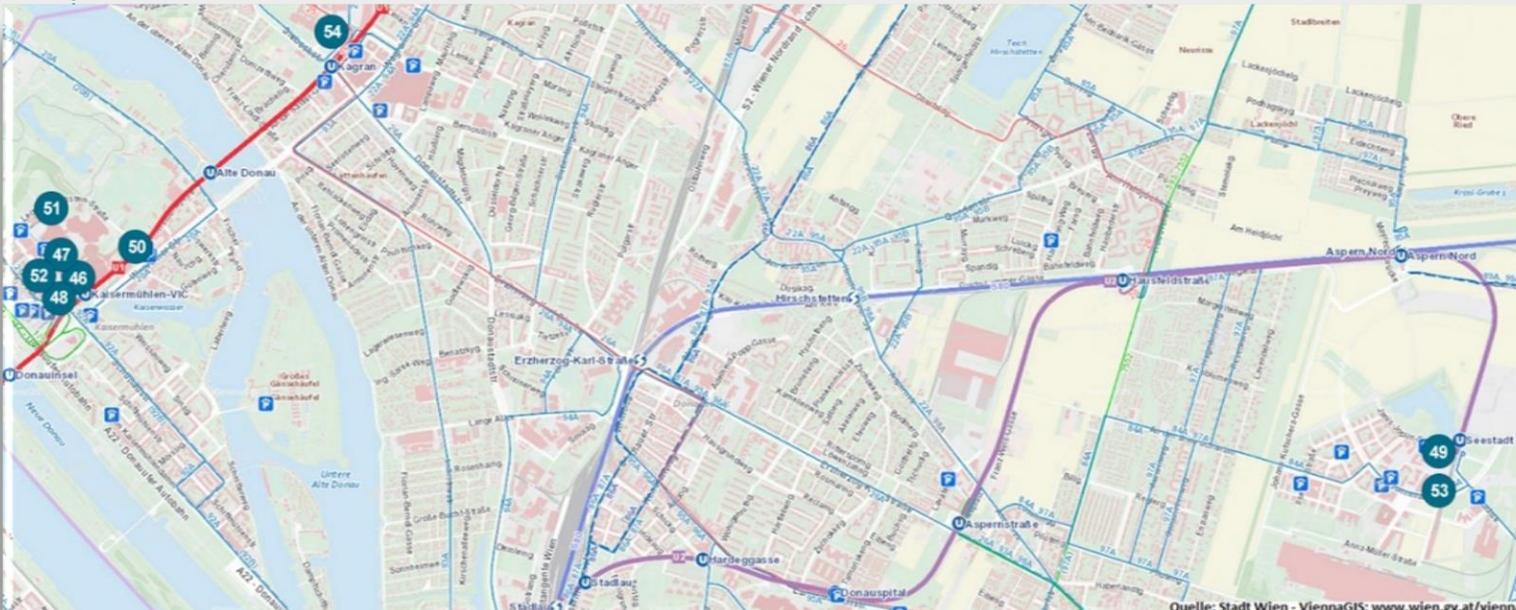
# TEILMARKT OST | DONAU CITY

Der Fokus dieses Teilmarktes liegt überwiegend auf der Donau City sowie der Seestadt Aspern.

Die Donau City besteht durch die Einzigartigkeit der Büro- und Wohntürme, welche in den letzten 22 Jahren entwickelt wurden.

2014 wurde der DC Tower 1 mit ca. 66.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt und ist mit einer Gesamthöhe von 250 m das höchste Gebäude Wiens.

Der Teilmarkt profitiert von einer sehr guten Anbindung an das U-Bahnnetz Richtung Stadtzentrum, sowie dem direkten Autobahnanschluss und der ausgezeichneten Infrastruktur.



## Bedeutende Objekte:

- 46. 1220, Andromeda Tower (ca. 35.000 m<sup>2</sup>)
- 47. 1220, Ares Tower (61.000 m<sup>2</sup>)
- 48. 1220, DC Tower 1 (ca. 44.000 m<sup>2</sup>)
- 49. 1220, HoHo Wien (ca. 5.200 m<sup>2</sup>)
- 50. 1220, IZD Tower (ca. 63.000 m<sup>2</sup>)
- 51. 1220, Saturn Tower (ca. 57.000 m<sup>2</sup>)
- 52. 1220, Tech Gate (ca. 54.000 m<sup>2</sup>)
- 53. 1220, Technologiezentrum Seestadt, BT 2 (6.800 m<sup>2</sup>)
- 54. 1220, TWENTYTWO (ca. 26.500 m<sup>2</sup>)\*

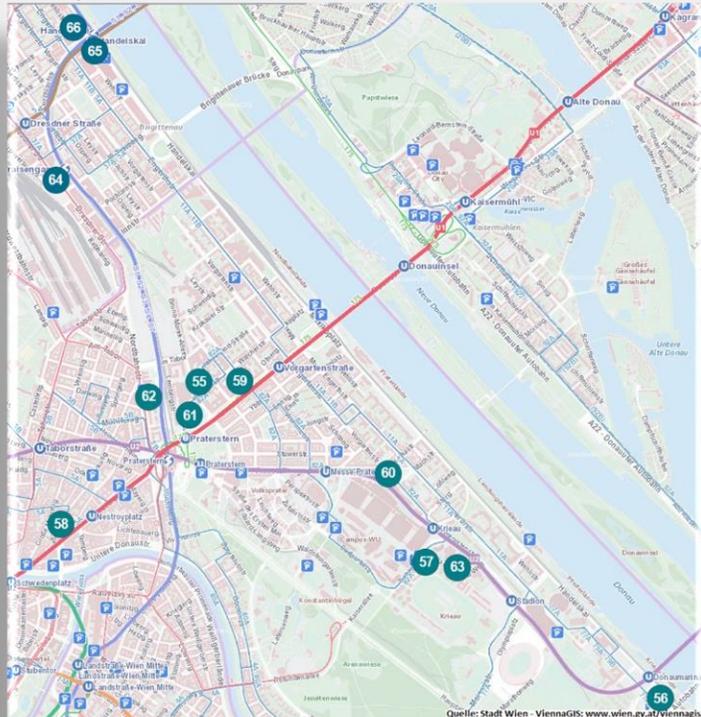
\*...Projekt

# TEILMARKT PRATER | HANDELSKAI

Der Teilmarkt Prater schließt nördlich an den 1. Bezirk an. Zu diesem Teilgebiet zählt man einerseits die Büroachse Lassallestraße, den Praterstern, die Nordbahnstraße und die Dresdner Straße, sowie die Objekte des Viertel Zwei und das Vienna Congress Center im Prater. Zwischen Lassallestraße und Nordbahnstraße befindet sich der Austria Campus mit ca. 200.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Die Objekte im Viertel Zwei haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Büroteilmarkt etabliert. Dieser Teilmarkt hat sich vor allem durch die Erweiterung der U-Bahn-Linie U2, die Nähe zum Stadtzentrum, sowie durch die Ansiedelung der Wirtschaftsuniversität zu einem wichtigen Standort entwickelt.

Weitere nennenswerte Büroobjekte befinden sich entlang des Handelskais. Allen voran ist hier der Millenium Tower, sowie die Objekte Rivergate und Catamaran zu erwähnen.



## Bedeutende Objekte:

- |  |   |
|--|---|
| 55. 1020, Austria Campus (ca. 200.000 m <sup>2</sup> ) | 61. 1020, Quartier Lassalle (ca. 83.000 m <sup>2</sup> )*   |
| 56. 1020, Catamaran (ca. 40.000 m <sup>2</sup> )       | 62. 1020, Smart Office (ca. 60.000 m <sup>2</sup> )*        |
| 57. 1020, Denk Drei (ca. 21.500 m <sup>2</sup> )       | 63. 1020, Viertel Zwei (insges. ca. 92.000 m <sup>2</sup> ) |
| 58. 1020, Galaxy Tower (17.800 m <sup>2</sup> )        | 64. 1200, Big Biz (58.000 m <sup>2</sup> )                  |
| 59. 1020, Green Worx (ca. 19.000 m <sup>2</sup> )      | 65. 1200, Millenium Tower (43.000 m <sup>2</sup> )          |
| 60. 1020, Messecarree (ca. 4.600 m <sup>2</sup> )      | 66. 1200, Rivergate (ca. 50.000 m <sup>2</sup> )            |

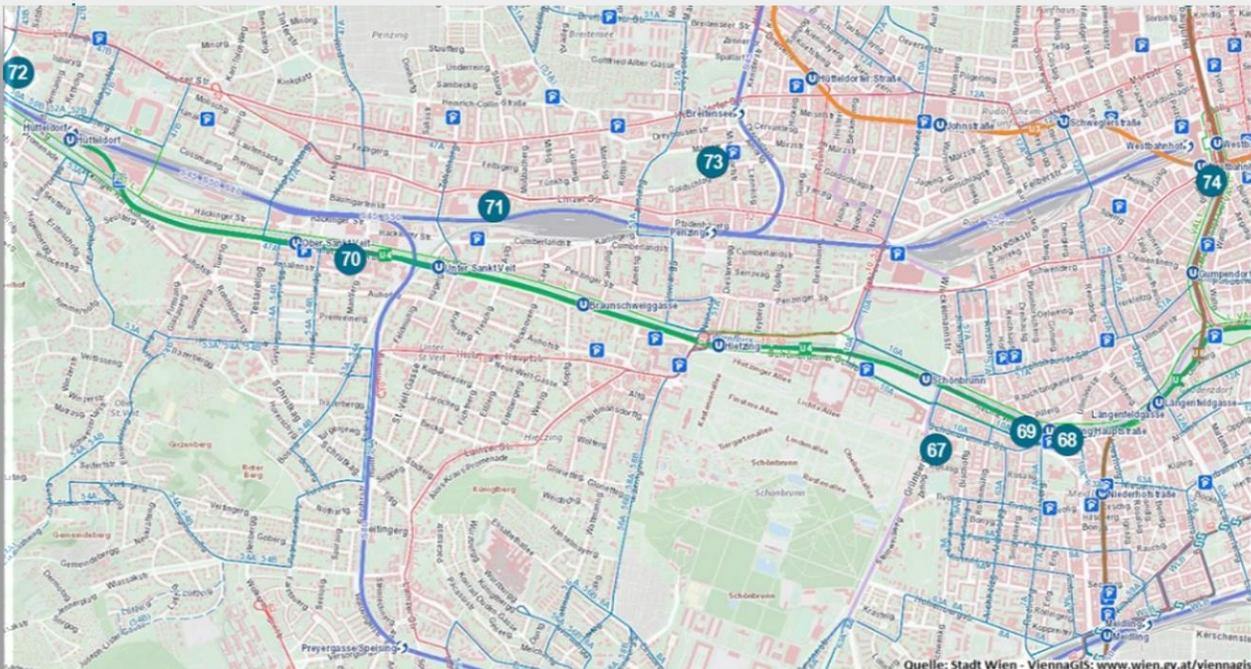
\*...Projekt

# TEILMARKT WEST

Der Teilmarkt West ist kein zusammenhängender Bürostandort. Die Objekte befinden sich vornehmlich entlang der Wiener Westeinfahrt. Öffentlich ist diese durch die mit der Westeinfahrt parallel verlaufende U-Bahn-Linie U4 gut angebunden.

Die bekanntesten Objekte hier sind die Bauteile I und II des Forum Schönbrunn. Weitere Bürogebäude befinden sich entlang des Hietzinger Kais.

Die Büroobjekte am Wiener Westbahnhof erzielen aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den inneren Bezirken, sowie der optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung (S-Bahn, U-Bahn U3 und U6) die höchsten Mieten für den Teilmarkt West.



## Bedeutende Objekte:

- 67. 1120, Forum Schönbrunn 1 + 2 (ca. 31.000 m<sup>2</sup>)
- 68. 1120, U4-Center (18.200 m<sup>2</sup>)
- 69. 1120, Vio Plaza (22.600 m<sup>2</sup>)\*
- 70. 1130, Kai West (15.000 m<sup>2</sup>)
- 71. 1140, Allianz Campus (11.000 m<sup>2</sup>)
- 72. 1140, Bergmillergasse (ca. 8.000 m<sup>2</sup>)
- 73. 1140, Wirtschaftspark Breitensee (ca. 6.000 m<sup>2</sup>)
- 74. 1150, BahnhofCity Wien West (ca. 13.000 m<sup>2</sup>)

\* ...Projekt

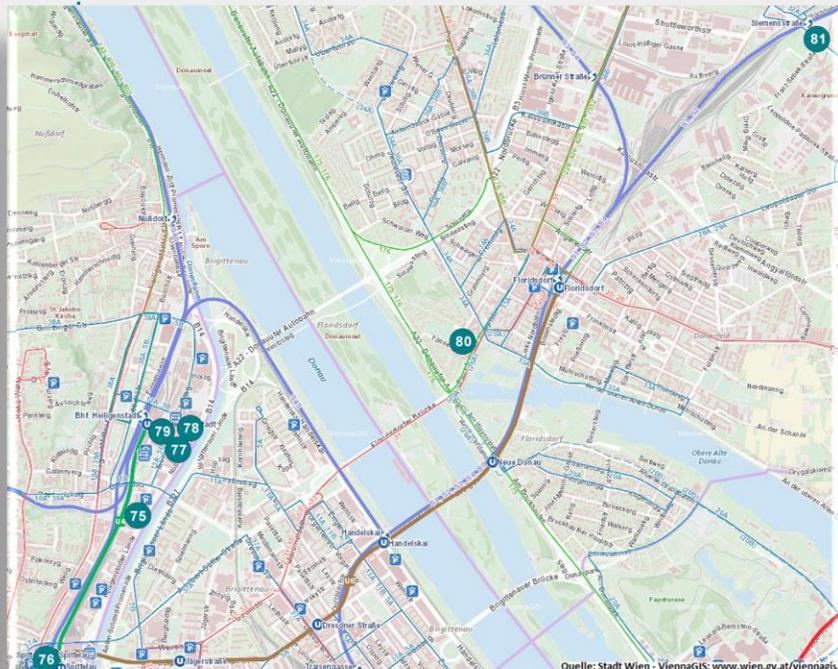
# TEILMARKT NORD



Der Teilmarkt Nord umfasst die Bezirke 17 bis 19, sowie 21. Der 19. Bezirk ist eine der beliebtesten Wohnbezirke Wiens, wo viele Botschaften angesiedelt sind.

Büroobjekte befinden sich hier im Bereich Heiligenstadt bis Spittelau, in der Muthgasse und entlang der Heiligenstädter Lände. Allen voran sind hier die Büroprojekte Skyline, space2move und Kay29 erwähnenswert. Das Bürogebäude Square Plus erweitert das Angebot mit 30.700 m<sup>2</sup> in diesem Teilmarkt.

Durch die U-Bahnlinie U4, sowie die den Bahnhof Heiligenstadt weist der Standort eine gute Verbindung in die Innenstadt auf und ist öffentlich gut angebunden. Am Bahnhof Spittelau befindet sich eine Park+Ride Anlage für Pendler.



## Bedeutende Objekte:

- 75. 1190, Kay 29 (ca. 7.500 m<sup>2</sup>)
- 76. 1190, Skyline (ca. 16.000 m<sup>2</sup>)
- 77. 1190, space2move A+B (ca. 26.000 m<sup>2</sup>)
- 78. 1190, space2move C (ca. 20.000 m<sup>2</sup>)
- 79. 1190, Square Plus 1 (ca. 30.700 m<sup>2</sup>)
- 80. 1210, Florida Tower (ca. 36.000 m<sup>2</sup>)
- 81. 1210, TwentyOne (86.000 m<sup>2</sup>)\*

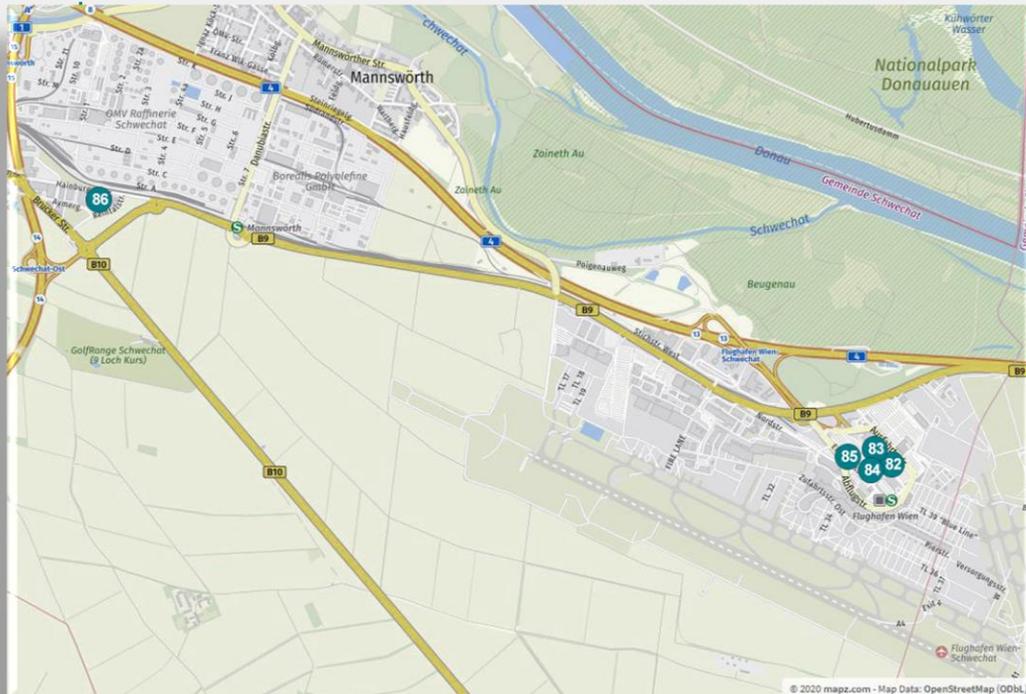
\* ...Projekt

# TEILMARKT FLUGHAFEN

Der Flughafen Wien hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem bedeutenden Bürostandort entwickelt.

Der Teilmarkt ist durch öffentliche Verkehrsmittel (internationale Zugverbindungen, CAT City Airport Train und S-Bahn) gut an die Wiener Innenstadt und auch den Wiener Hauptbahnhof angebunden.

Mit dem Auto erreicht man den Standort in etwa 30 Minuten aus der Innenstadt. Die Airport City Vienna umfasst mit der Fertigstellung des Office Park 4 eine Bürofläche von über 90.000 m<sup>2</sup>.



## Bedeutende Objekte:

- 82. 1300, Office Park 1 (26.000 m<sup>2</sup>)
- 83. 1300, Office Park 2 (20.000 m<sup>2</sup>)
- 84. 1300, Office Park 3 (16.000 m<sup>2</sup>)
- 85. 1300, Office Park 4 (26.000 m<sup>2</sup>)
- 86. 2320, Concorde Business Park (26.000 m<sup>2</sup>)