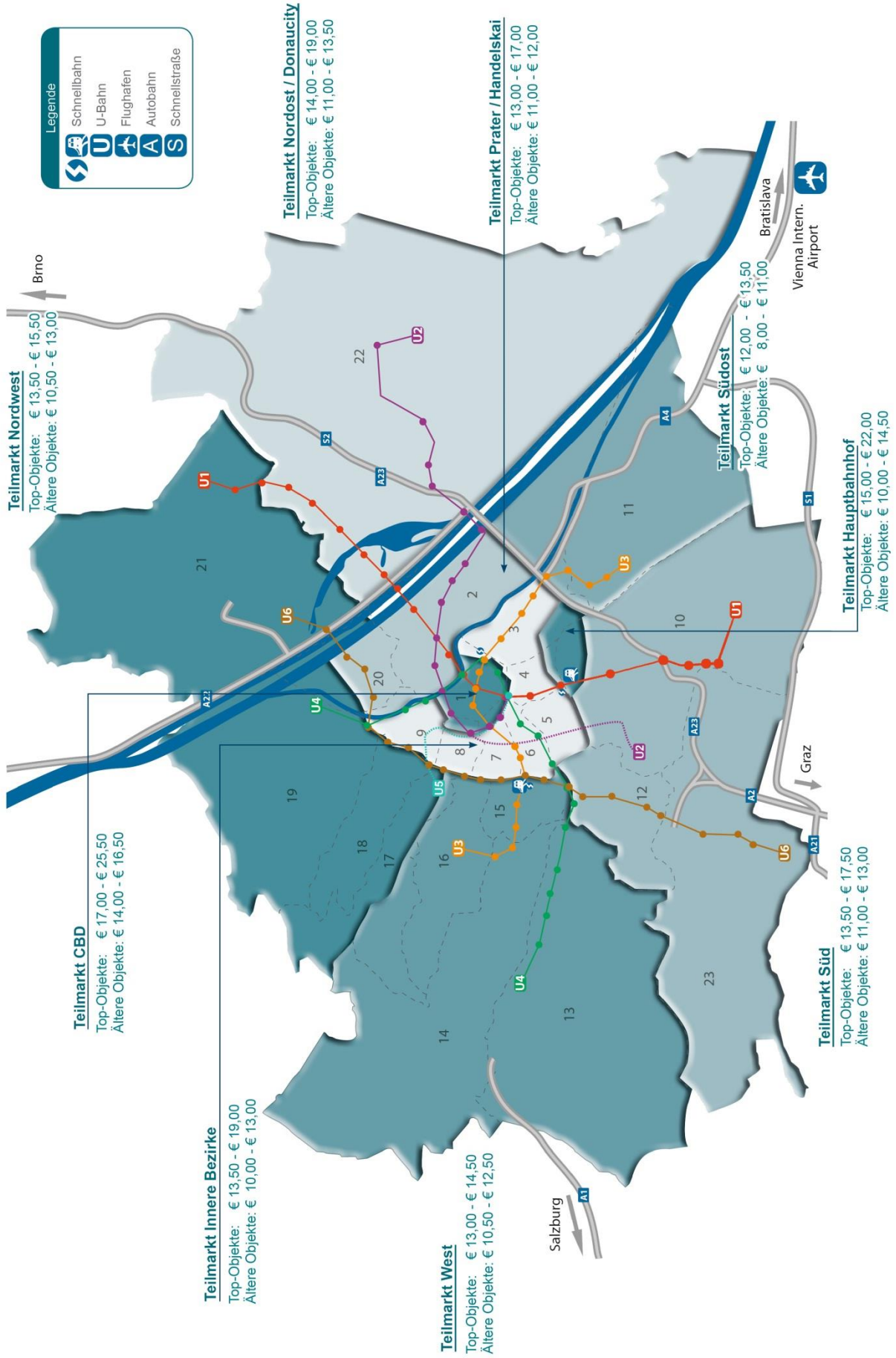




TEILMÄRKTE WIEN



Legende

- Schnellbahn
- U-Bahn
- Flughafen
- Autobahn
- Schnellstraße

Brno

Salzburg

Graz

Bratislava
Vienna Intern. Airport

CBD

Zum CBD zählt man den 1. Wiener Gemeindebezirk, sowie direkt angrenzende Bereiche bei Wien Mitte und den Schwarzenbergplatz. Entlang der Wiener Ringstraße, welche den 1. Bezirk umschließt, befinden sich prachtvolle Stilbauten, historische Gebäude und auch zahlreiche Luxus-Hotels.

Der Bezirk ist generell von gemischter Nutzung geprägt. Hier befinden sich sehr viele gemischt genutzte Gebäude, einige Bürohäuser, viele Luxus-Hotels und auch viele der klassischen Wiener Zinshäuser. Ein wichtiges Merkmal des ersten Bezirks ist, dass die meisten Objekte unter Denkmalschutz stehen.

Auch die teuersten Retail-Lagen der Stadt befinden sich im CBD, allen voran der Kohlmarkt, der Graben und die Kärntner Straße.

Das größte Büroobjekt des CBD ist das im 3. Bezirk liegende Objekt Wien Mitte. Unweit der Wiener Ringstraße wird es ebenfalls noch zum CBD gezählt. Neben den Büroflächen beherbergt das Objekt auch noch das größte innerstädtische Shopping Center. Wien Mitte umfasst gesamt rund 61.700 m² Bürofläche und ca. 30.300 m² Retailfläche.

Bedeutende Objekte:

1010, Fleischmarkt 1 (ca. 15.000 m²)

1010, Goldenes Quartier (ca. 10.000 m²)

1010, Gauermannngasse 2-4 (ca. 8.500 m²)

1010, Haus am Schottentor (ca. 24.500 m²)*

1010, Renngasse 5 (ca. 3.500 m²)

1030, Wien Mitte (ca. 61.700 m²)

*...Projekt



Innere Bezirke

Die inneren Bezirke weisen keinen zusammenhängenden Teilmarkt auf, sondern sind vielmehr von gemischter Nutzung geprägt. Teile dieses Gebietes, wie die Mariahilferstraße und die Landstraßer Hauptstraße, verfügen über eine Reihe von modernen Bürogebäuden und bilden auch die Haupteinkaufsstraßen außerhalb des CBD.

Die höchsten Mieten der inneren Bezirke werden auf der Mariahilferstraße erzielt.

Bedeutende Objekte:

1020, Galaxy Tower, (17.800 m²)

1040, Bureau am Belvedere, (ca. 12.600 m²)

1040, City Star (ca. 12.500 m²)

1090, Vienna Poli Center (ca. 2.500 m²)



Teilmarkt Hauptbahnhof

Rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof werden neben dem bereits bestehenden Bürohaus LX2 und dem Erste Campus in den nächsten Jahren weitere Objekte wie THE ICON VIENNA oder das QBC auf den Markt kommen.

Der 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. Schnellbahnstation Hauptbahnhof ist eine sehr gut öffentliche Verbindung gegeben.

Bedeutende Objekte:

1100, Erste Campus (ca. 117.000 m²)

1100, LX 2 (ca. 17.000 m²)

1100, Quartier Belvedere, QBC 1+2 (ca. 42.000 m²)*

1100, Quartier Belvedere, QBC 3+4 (ca. 32.000 m²)

1100, THE ICON VIENNA, (ca. 74.200 m²)

*...Projekt



Teilmarkt Südost (3. und 11. Bezirk)

Der östliche Wiener Teilmarkt befindet sich zwischen der Wiener Innenstadt und der östlichen Stadtgrenze. Östlich von Wien liegt auch der internationale Flughafen Wien-Schwechat, weswegen dieser Teilmarkt von der sehr guten Anbindung an den Flughafen profitiert.

Die Bürogebäude haben sich hauptsächlich entlang der Linie U3 angesiedelt. Zu den etablierten Standorten wie TownTown, Gasometer und St. Marx werden 2018-2020 auf der Erdberger Lände die Projekte ViE und Trillple realisiert.

Bedeutende Objekte:

- 1030, Doppio Offices (ca. 7.500 m²)
- 1030, GATE 2 (ca. 31.000 m²)
- 1030, Marxbox (ca. 10.500 m²)
- 1030, Marxquadrat (ca. 50.000 m²)
- 1030, MGC Office Park (ca. 50.000 m²)
- 1030, myhive Ungargasse (ca. 7.000)*
- 1030, Orbi Tower (ca. 28.000 m²)
- 1030, QBIK (ca. 12.200 m²)
- 1030, Trillple *
- 1030, TownTown (ca. 128.000 m²)
- 1030, ZRS Rennweg (ca.13.500 m²)
- 1030, ViE (13.500 m²)
- 1110, Marximum (ca. 40.000 m²)
- 1110, Office CampusGasometer (ca. 50.000 m²)

*...Projekt



Teilmarkt Nordost | Donau City

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

2014 wurde der DC Tower 1 mit ca. 66.000 m² fertiggestellt und eröffnet. Er ist mit einer Gesamthöhe von 250 m das höchste Gebäude Wiens.

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

Bedeutende Objekte:

1210, Florido Tower (ca. 36.000 m²)

1220, Andromeda Tower (ca. 35.000 m²)

1220, DC Tower 1 (ca. 44.000 m²)

1220, Forum Donaustadt (ca. 20.000 m²)

1220, HoHo Wien (ca. 5.200 m²)

1220, IZD Tower (ca. 63.000 m²)

1220, Saturn Tower (ca. 57.000 m²)

1220, Tech Gate (ca. 54.000 m²)

1220, TWENTYTWO (ca. 18.000 m²)*

*...Projekt



Teilmarkt Prater | Handelskai

Der Teilmarkt Prater schließt nördlich an den ersten Bezirk an. Hierzu zählt man einerseits die Büroachse Lassalle Straße, den Praterstern, die Nordbahnstraße und die Dresdner Straße, sowie die Objekte des Viertel Zwei und das Vienna Congress Center im Prater. Derzeit befindet sich zwischen Lassallestraße und Nordbahnstraße der Austria Campus mit ca. 200.000 m² im Bau. Hier entstehen moderne Bürokomplexe in dem unter anderem das österreichische Headquarter der UniCredit Bank Austria mehr als die Hälfte der Büroflächen 2018 beziehen wird.

Die Objekte im Viertel Zwei haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Büroteilmarkt entwickelt und sind nahezu komplett vermietet. 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. Das Projekt Messecarree wird das Angebot in diesem Teilmarkt bis 2018 zusätzlich erweitern.

Entlang des Handelskais gibt es in diesem Bereich Wiens noch weitere nennenswerte Büroobjekte. Allen voran ist hier der Millenium Tower, sowie die Objekte Rivergate und Catamaran zu erwähnen.

Bedeutende Objekte:

1020, Austria Campus (ca. 200.000 m²)

1020, Catamaran (ca. 40.000 m²)

1020, Denk Drei (ca. 21.500 m²)

1020, Green Worx (ca. 19.000 m²)

1020, Quartier Lassalle (ca. 83.000 m²)*

1020, Messecarree (ca. 4.600 m²)

1020, Smart Office (ca. 60.000 m²)*

1020, Viertel Zwei (insges. ca. 92.000 m²)

1200, Millenium Tower (43.000 m²)

1200, Rivergate (ca. 50.000 m²)

1200, Big Biz (58.000 m²)

*...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 verlaufenden U-Bahn-Linie U4 gut angebunden.

Die bekanntesten Objekte hier sind die Bauteile I und II des Forum Schönbrunn. Weitere Bürogebäude befinden sich entlang der Linken Wienzeile.

Die Büroobjekte am Wiener Westbahnhof erzielt 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:

1120, Forum Schönbrunn 1 + 2 (ca. 31.000 m²)

1140, Bergmillergasse (ca. 8.000 m²)

1140, Wirtschaftspark Breitensee (ca. 6.000 m²)

1150, BahnhofCity Wien West (ca. 13.000 m²)



Teilmarkt Nordwest

Der Teilmarkt Nordwest umfasst den 19., vornehmlich einen der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Er zeichnet sich durch die Büroprojekte Skyline, space2move und Kay29 entlang des Donaukanals von Heiligenstadt bis Spittelau aus.

Die bestehenden zwei Bauteile des Objekts space2move sollen in einer weiteren Bauphase erweitert werden.

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.

Bedeutende Objekte:

1190, Kay 29 (ca. 7.500 m²)

1190, Skyline (ca. 16.000 m²)

1190, space2move A+B (ca. 26.000 m²)

1190, space2move C (ca. 20.000 m²)

1190, Square Puls 1 (ca. 30.700 m²)

