

# EXPOSE



# 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. Das Umwidmungsverfahren der Stadt Wien für das Grundstück Siemensstraße 88 ist abgeschlossen. Die Widmung als gemischtes Baugebiet (Betriebsbaugebiet) ist rechtskräftig und erlaubt somit den Bau von Büros, Hotels, Serviced Apartments (z.B. Studenten-wohnungen) und dergleichen.

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



# PROJEKTÜBERSICHT

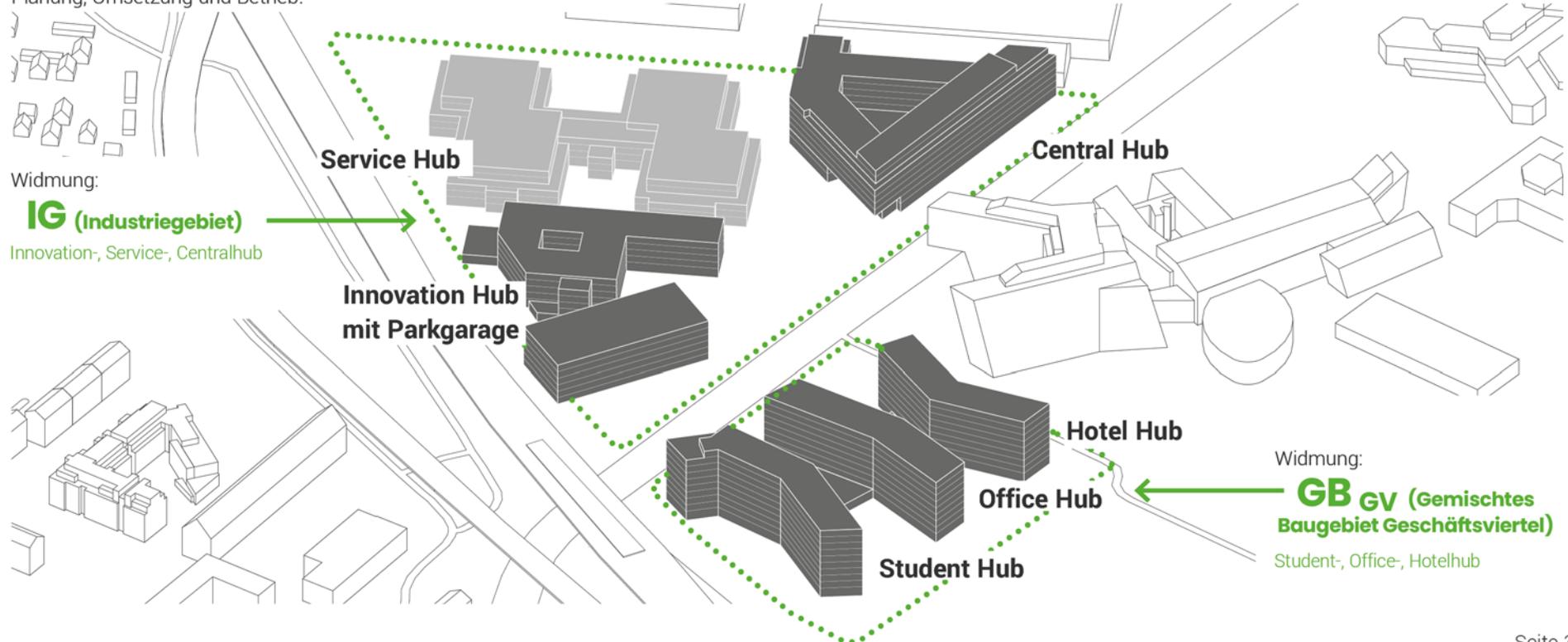
DIE

## Verschiedene Hubs

Das TwentyOne besteht insgesamt aus sechs sogenannten „Hubs“, welche gesamthaft als Ökosystem wirken. Durch flexible Raumkonzepte, innovative Technik, bedarfsorientierte Infrastruktur sowie weitere moderne Angebote wird aus einem Office-Park ein lebendiges Business-Quartier.

Einerseits gegliedert nach Themenbereichen sorgen die Hubs zum Beispiel 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!



50.000m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

5

Bauplätze

130.000m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche

2025

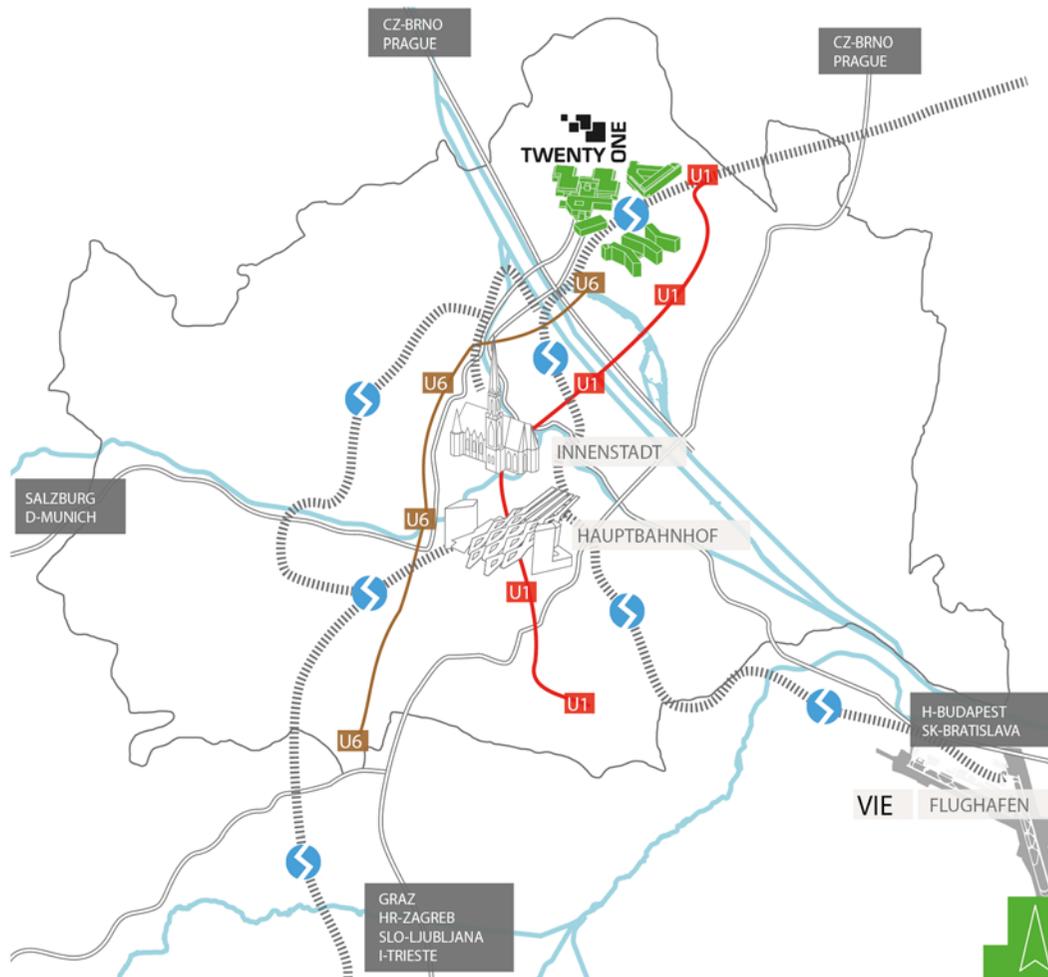
Gesamtfertigstellung  
des Projektes



ÖGNI Vorzertifikat

# STÄDTISCHE LAGE

DIE



## 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 motorisierten Individualverkehr

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



# UMGEBUNG

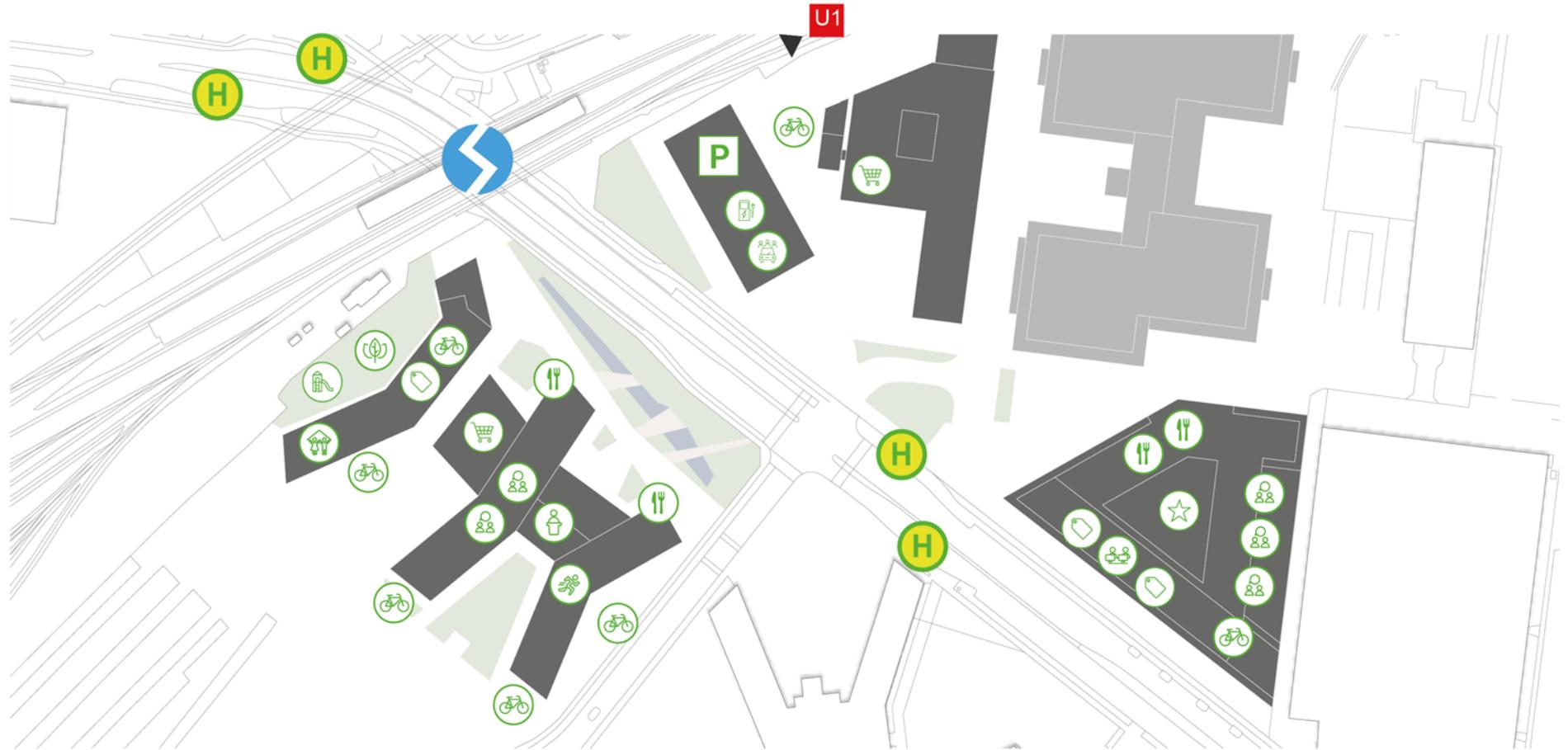
DIE



# 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





# INNOVATIONHUB

**6.000m<sup>2</sup>**

verfügbare Mietfläche

**Q4 2022**

Fertigstellung

**14.500m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**920**

Autostellplätze gesamt



Büroflächen  
9.000m<sup>2</sup>



Laborflächen  
3.000m<sup>2</sup>



Billa Plus  
2.500m<sup>2</sup>



Parkhaus  
800 Stellplätze



# MIETFLÄCHEN INNOVATIONHUB

DIE



Geschoss	Gesamtfläche	Teilfläche	Nettomietpreis
1.OG	3.000 m <sup>2</sup>	ab 500 m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>
2.OG	3.000 m <sup>2</sup>	ab 500 m <sup>2</sup>	16,20 €/m <sup>2</sup>
Keller	218 m <sup>2</sup>	ab 100 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>



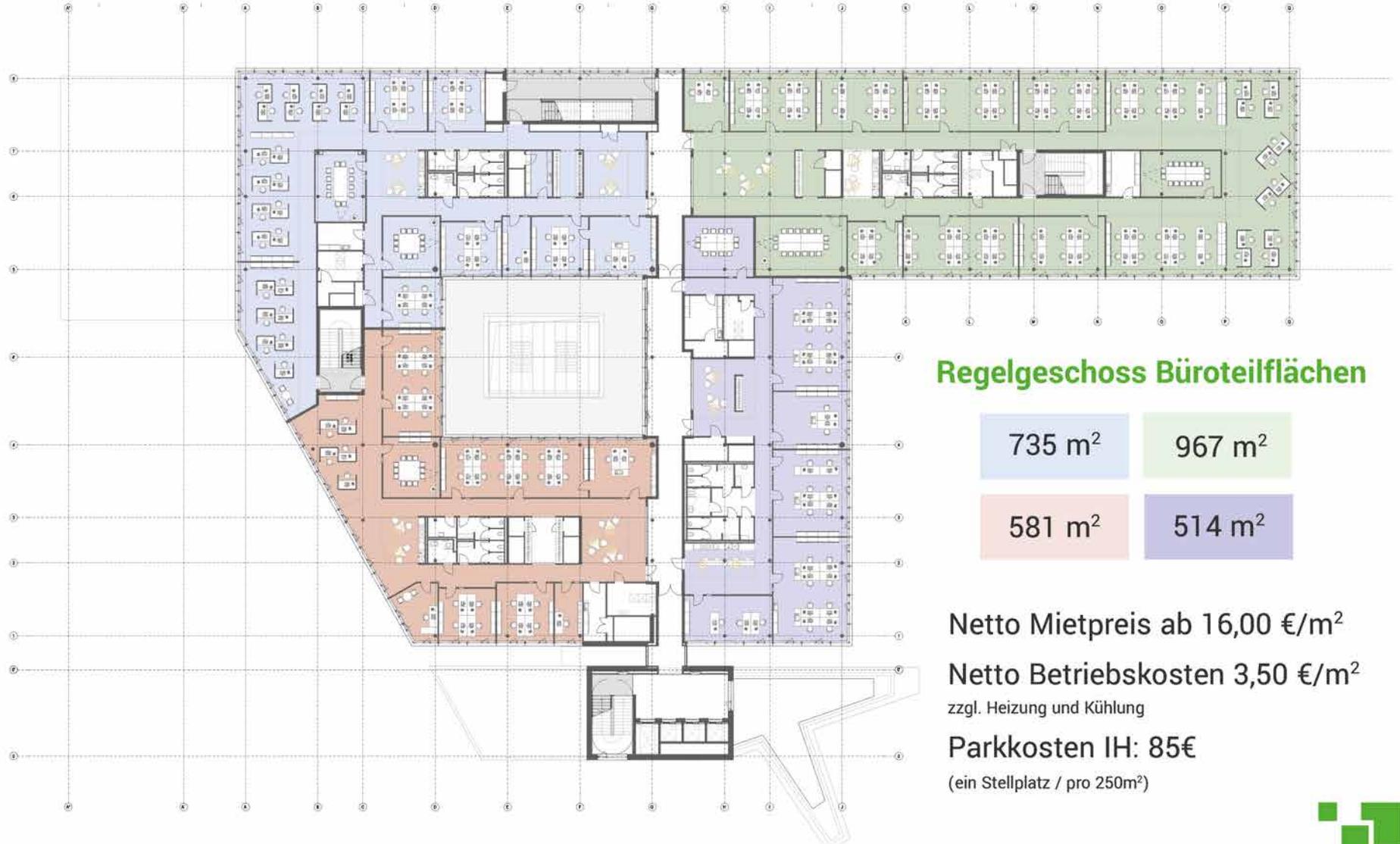
# GRUNDRISS INNOVATIONHUB



**INNOVATION HUB**  
Regelgeschoss Grundriss, M1 200

Dieser Plan stellt lediglich eine Darstellung eines möglichen Grundrisses in einem Regelgeschoss dar. Die Möblierung wurde für Vermarktungszwecke frei gewählt. Den konkreten Anforderungen des Mieters entsprechende Detailpläne werden bei Bedarf gerne ausgearbeitet.

# DER



## Regelgeschoss Büroteilflächen

735 m<sup>2</sup>

967 m<sup>2</sup>

581 m<sup>2</sup>

514 m<sup>2</sup>

Netto Mietpreis ab 16,00 €/m<sup>2</sup>

Netto Betriebskosten 3,50 €/m<sup>2</sup>

zzgl. Heizung und Kühlung

Parkkosten IH: 85€

(ein Stellplatz / pro 250m<sup>2</sup>)



# KONTAKT

## Web

[www.twentyone.immo](http://www.twentyone.immo)

## LinkedIn

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

**Ansprechpartnerin:** Ing. Chiara Mai, MA

**Mail:** [chiara.mai@bondiconsult.com](mailto:chiara.mai@bondiconsult.com)

**Tel.:** +43 676 3613630



## IMPRESSUM

Bondi Consult GmbH  
Rotenturmstrasse 13  
A-1010 Wien  
Telefon: +43 1 503 94 38  
Fax: +43 1 503 94 38-8  
E-Mail: [office@bondiconsult.com](mailto: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.