



EXPOSE

PROJEKT

DAS

Eigentum & Liegenschaft

Ende 2018 hat Bondi Consult die Liegenschaft Siemensstraße 84-89, 93-95 erworben und ist nach Abverkauf von 2 Teilen Projekteigentümer der Bauteile A 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 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. Studentenwohnungen) und dergleichen.

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



PROJEKTÜBERSICHT

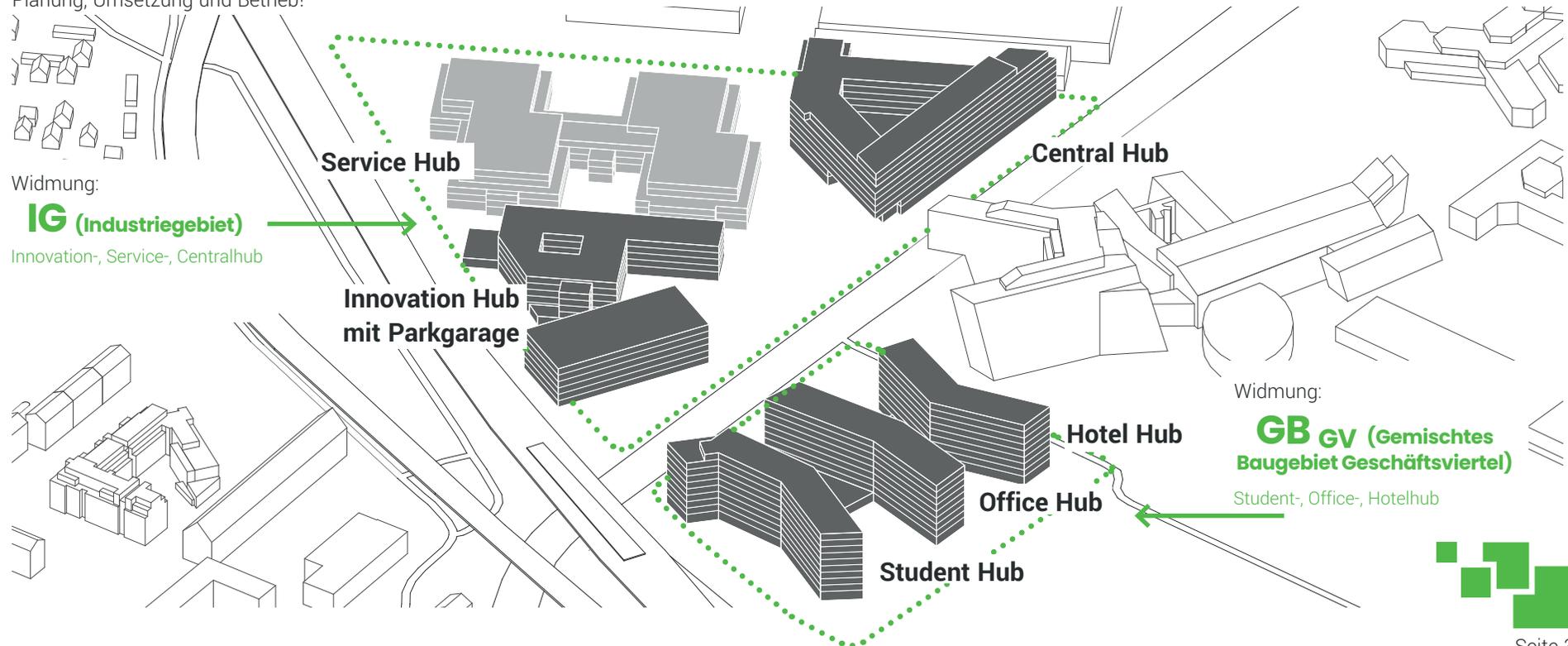
DIE

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!



50.000m²

Grundstücksfläche

5

Bauplätze

130.000m²

Bruttogeschossfläche

2025

Gesamtfertigstellung
des Projektes

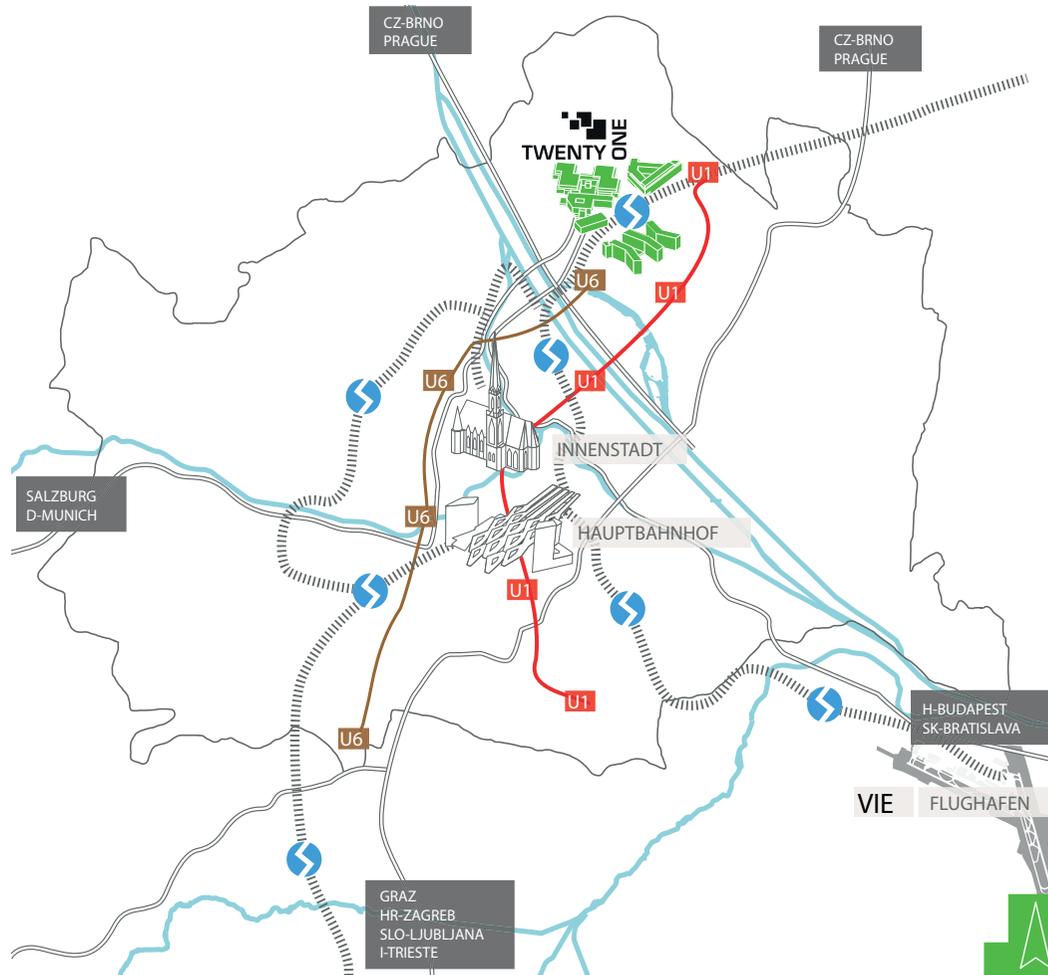


ÖGNI Vorzertifikat



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

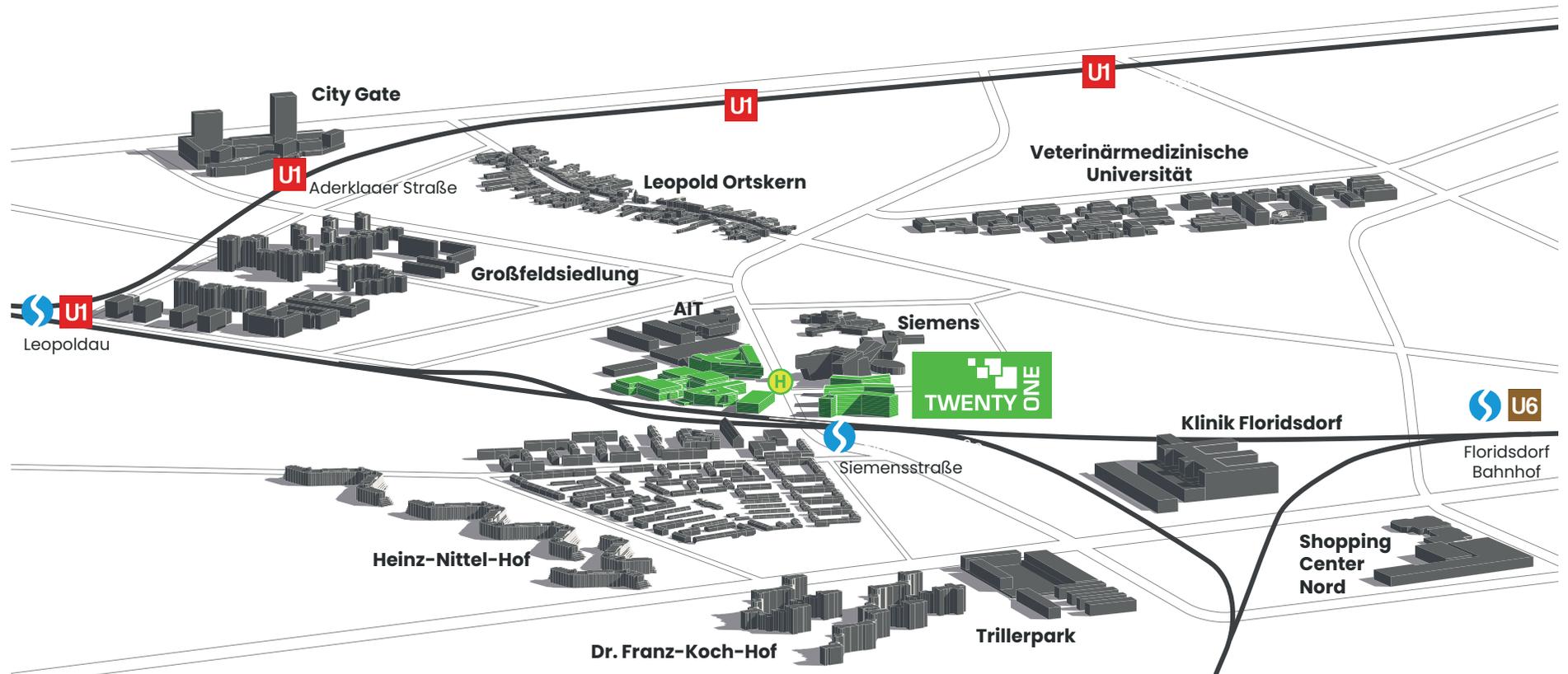
Mit dem motorisierten Individualverkehr

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



UMGEBUNG

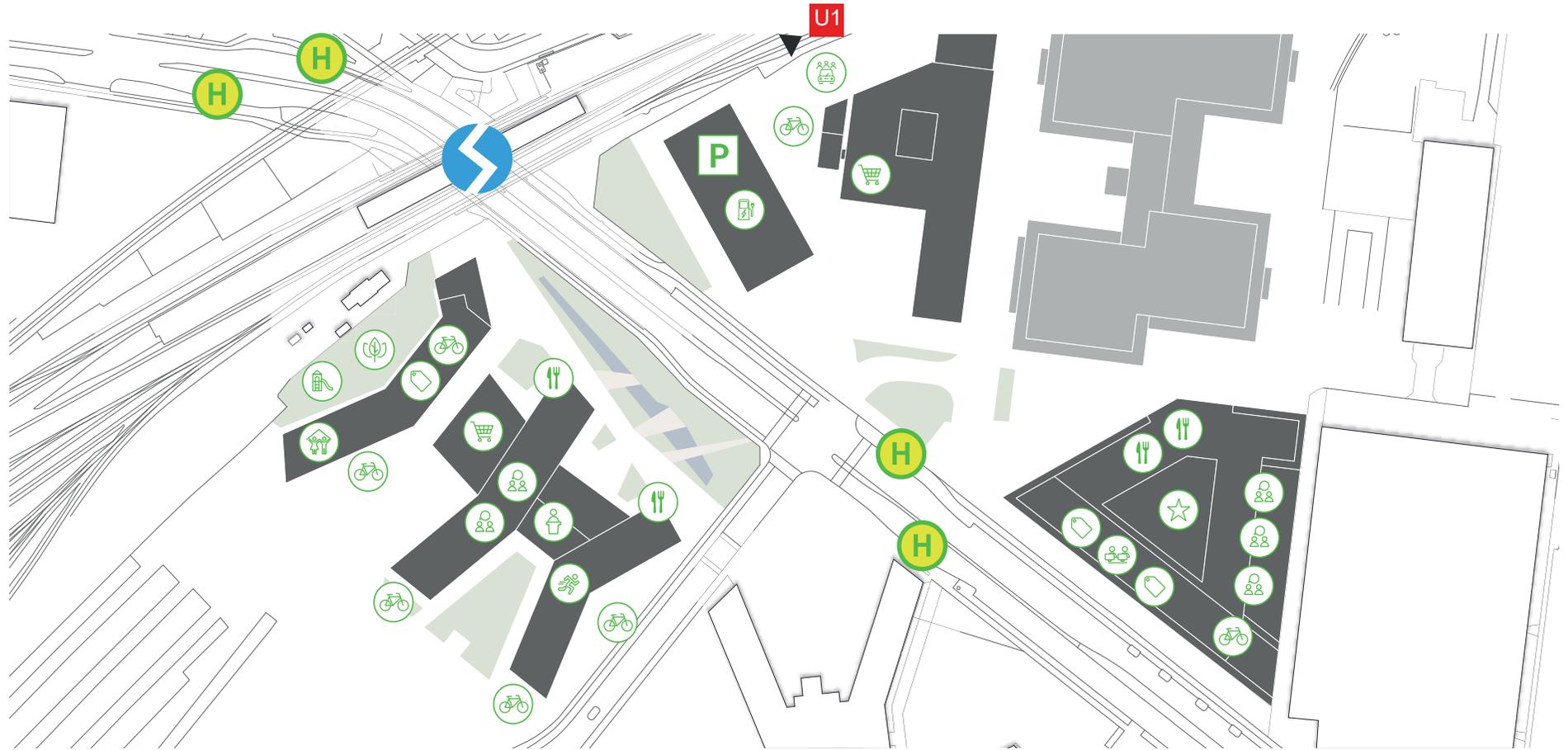
DIE



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





CENTRALHUB

34.500m²

verfügbare Mietfläche

Q4 2024

Fertigstellung

<50.000m²

Bruttogeschossfläche

109

Autostellplätze gesamt



Büro & Co-Working
26.000m²



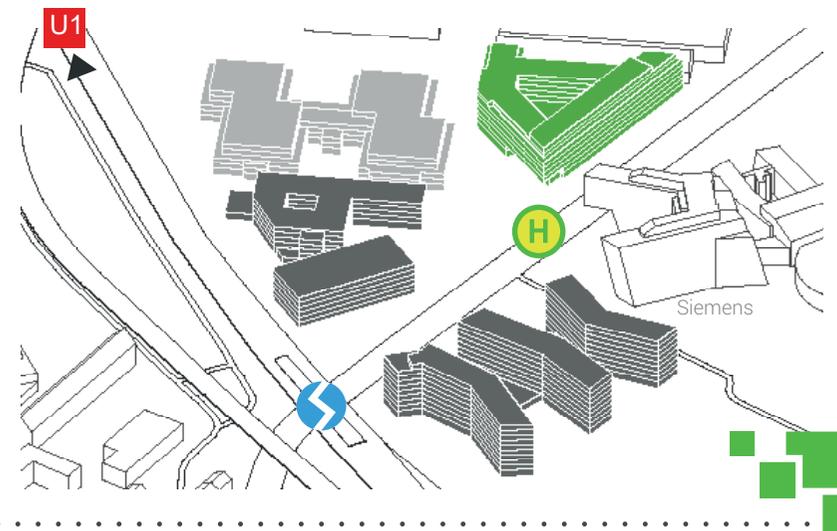
Retail & Gastronomie
2.200m²



Veranstaltungs- & Konferenzräume
2.000m²



Gewerbe & Last Mile Logistik
2.000m²

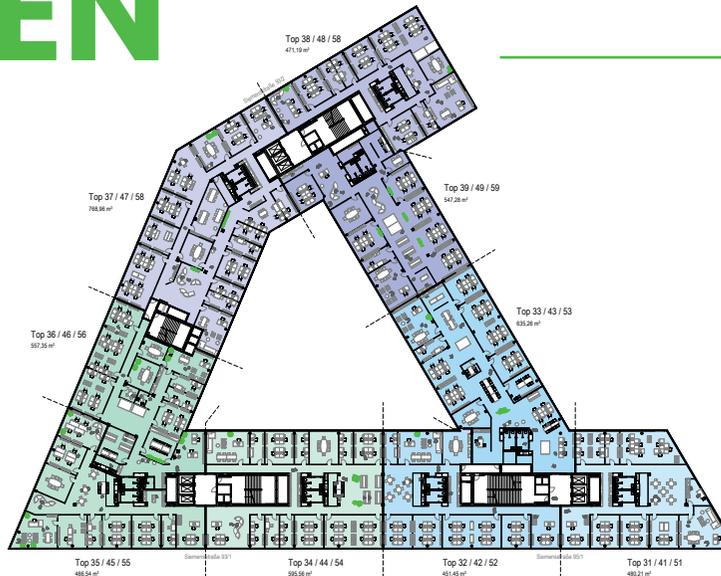


MIETFLÄCHEN

CENTRAL HUB

DIE

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.



*alle Preise verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Ust

** Festgehalten wird, dass aufgrund der derzeitigen Volatilität in den Betriebskosten, insbesondere in den Kosten für Energie, eine Abschätzung der Betriebskosten nicht exakt machbar ist. Der Vermieter wird spätestens mit der Bekanntgabe des Übergabetermines eine aktuelle Berechnung der Betriebskosten an den Mieter übergeben. Diese Berechnung stellt die Grundlage für die ersten Betriebs- und Nebenkostenvorschreibungen dar und ersetzt damit den oben angeführten Betrag.

Geschoss	Nutzung	Gesamtfläche	Teilfläche	Nettomietpreis
EG	Retail + Gastro	5.300 m ²	ab 600 m ²	ab 16,00 €/m ²
1.OG	Gastro + Konferenz	4.700 m ²	ab 1.000 m ²	ab 16,50 €/m ²
2.OG	Co-Working-Fläche	3.100 m ²	ab 30 m ²	auf Anfrage / pro Arbeitsplatz
3.OG	Büro	4.700 m ²	ab 400 m ²	ab 18,00 €/m ²
4.OG	Büro	4.900 m ²	ab 400 m ²	ab 18,20 €/m ²
5.OG	Büro	4.900 m ²	ab 400 m ²	ab 18,50 €/m ²
6.OG	Labor + Büro	4.800 m ²	ab 1.000 m ²	ab 25,00 - 30,00 €/m ²
7.OG	Premiumbüro	1.700 m ²	ab 580 m ²	ab 19,00 €/m ²
Keller		1.600 m ²	ab 100 m ²	ab 7,00 €/m ²

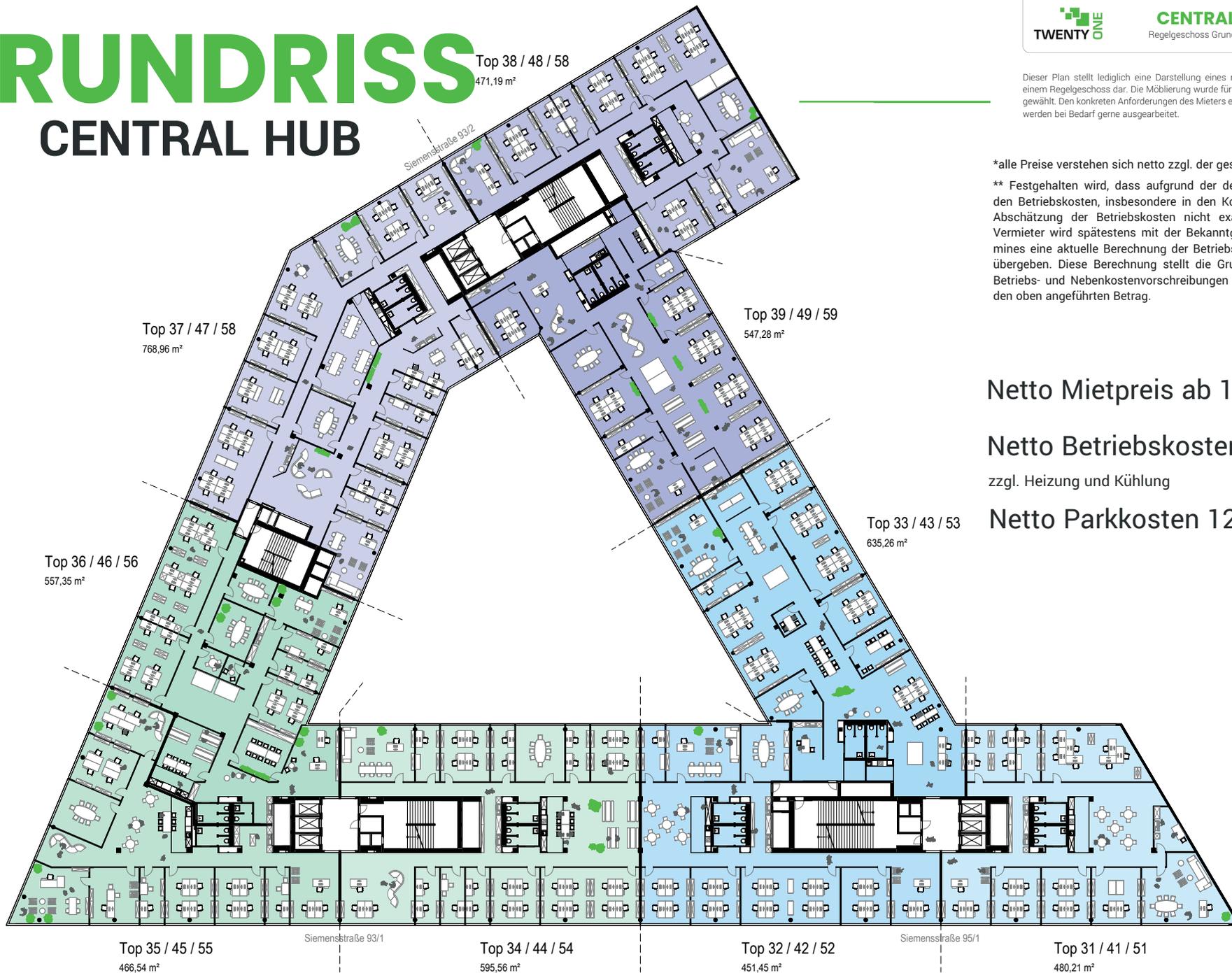


GRUNDRISS

CENTRAL HUB

DER

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.



Top 37 / 47 / 58
768,96 m²

Top 38 / 48 / 58
471,19 m²

Top 39 / 49 / 59
547,28 m²

Top 36 / 46 / 56
557,35 m²

Top 33 / 43 / 53
635,26 m²

Top 35 / 45 / 55
466,54 m²

Top 34 / 44 / 54
595,56 m²

Top 32 / 42 / 52
451,45 m²

Top 31 / 41 / 51
480,21 m²

*alle Preise verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Ust

** Festgehalten wird, dass aufgrund der derzeitigen Volatilität in den Betriebskosten, insbesondere in den Kosten für Energie, eine Abschätzung der Betriebskosten nicht exakt machbar ist. Der Vermieter wird spätestens mit der Bekanntgabe des Übergabetermines eine aktuelle Berechnung der Betriebskosten an den Mieter übergeben. Diese Berechnung stellt die Grundlage für die ersten Betriebs- und Nebenkostenvorschreibungen dar und ersetzt damit den oben angeführten Betrag.

Netto Mietpreis ab 17,50 €/m²

Netto Betriebskosten 6,70 €/m²

zzgl. Heizung und Kühlung

Netto Parkkosten 120 € exkl. BK



GRUNDRISS

CENTRAL HUB

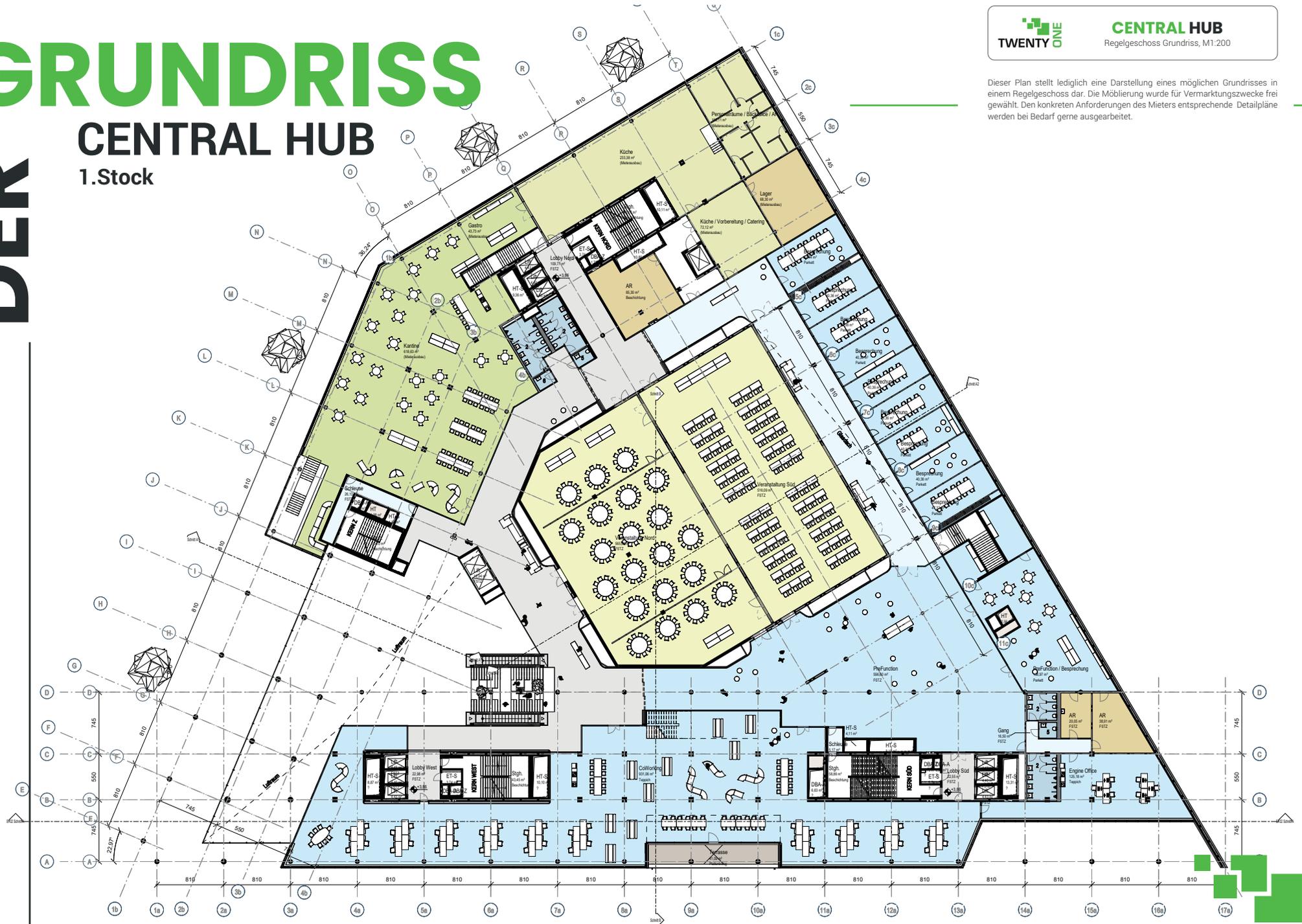
1.Stock

DER



CENTRAL 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.



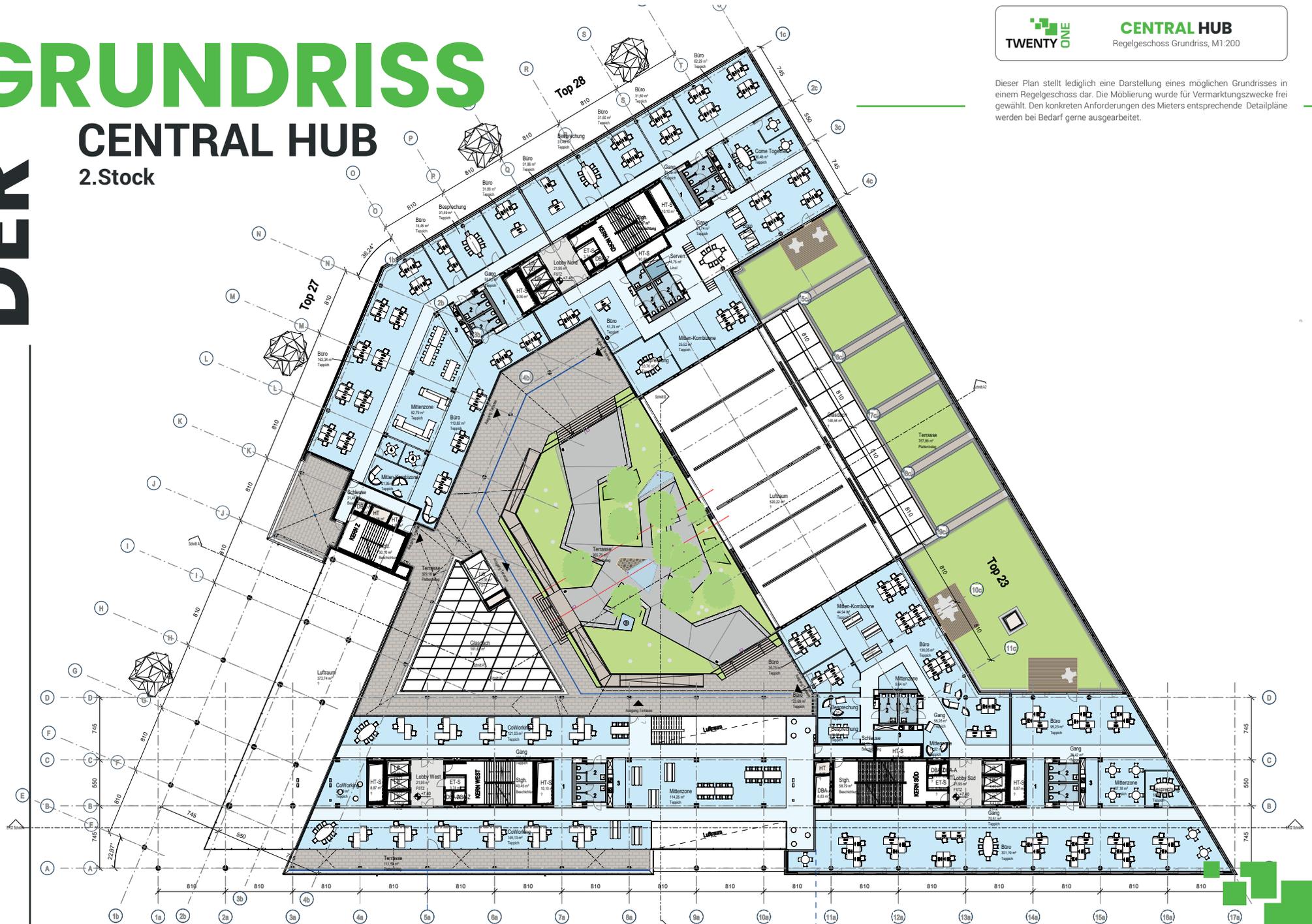
GRUNDRISS

CENTRAL HUB

2.Stock

DER

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.



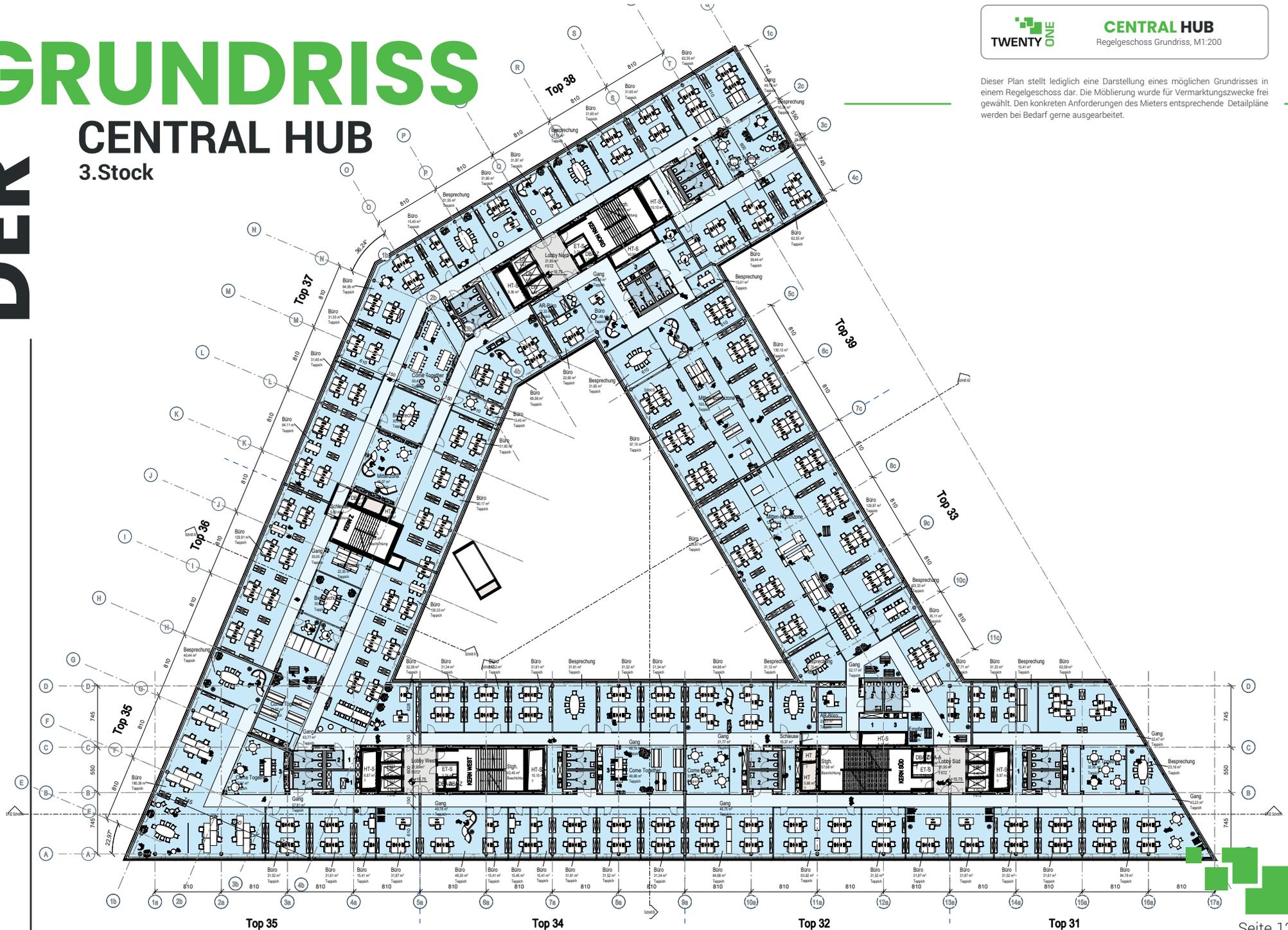
GRUNDRISS

CENTRAL HUB

3.Stock

DER

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.



GRUNDRISS

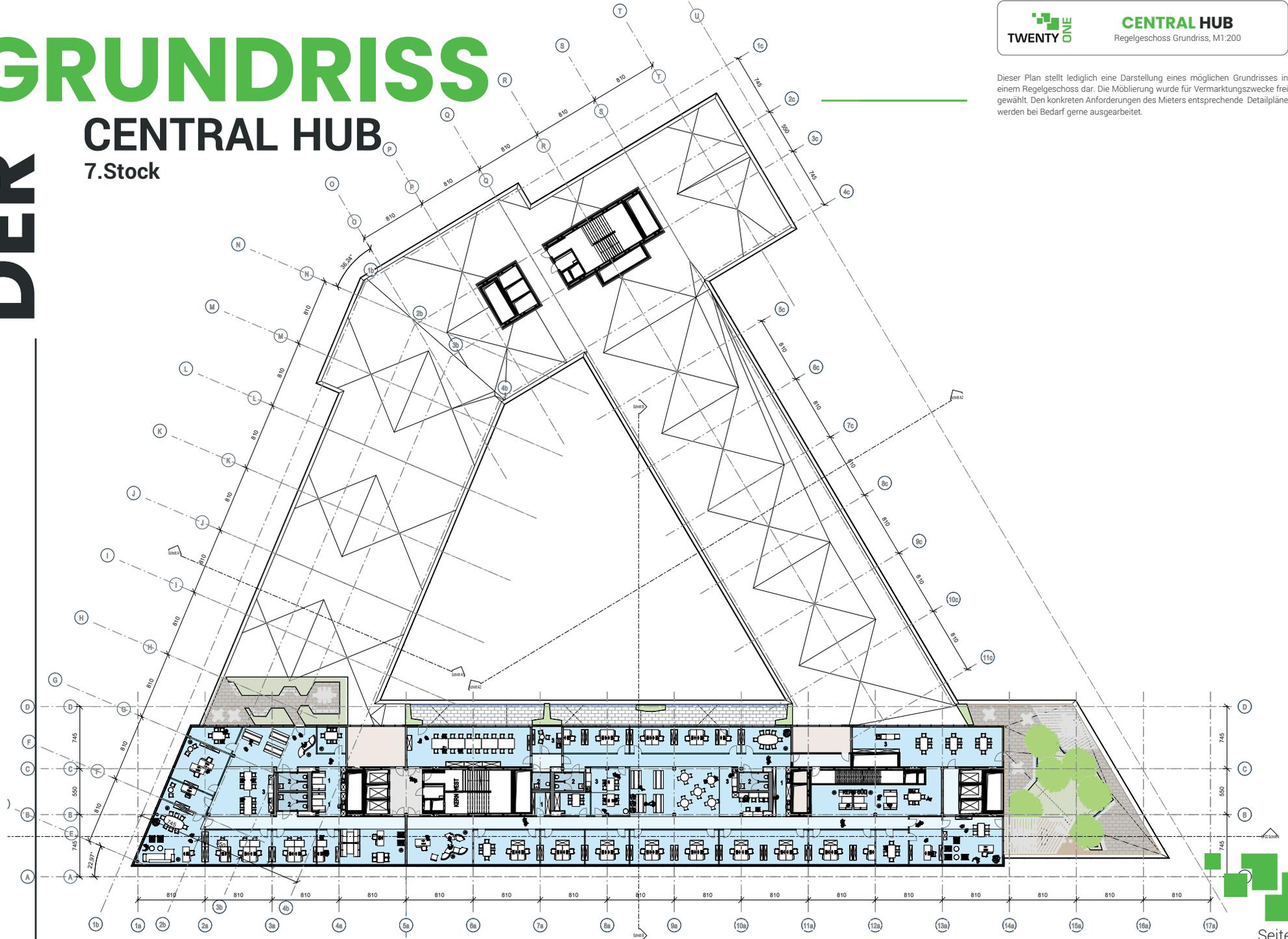
CENTRAL HUB

7.Stock

DER

TWENTY ONE **CENTRAL 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.

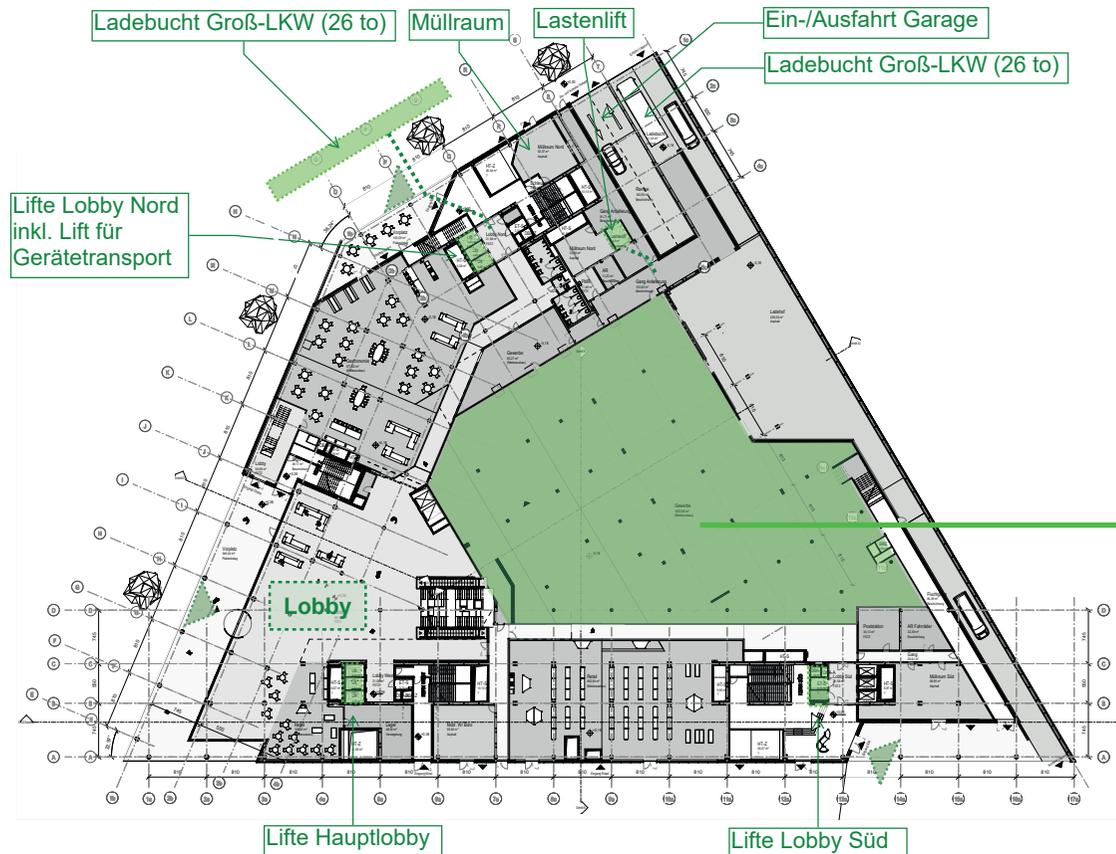


LOGISTIKHALLE

CENTRAL HUB

DIE

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.



Halle

*alle Preise verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Ust

** Festgehalten wird, dass aufgrund der derzeitigen Volatilität in den Betriebskosten, insbesondere in den Kosten für Energie, eine Abschätzung der Betriebskosten nicht exakt machbar ist. Der Vermieter wird spätestens mit der Bekanntgabe des Übergabetermines eine aktuelle Berechnung der Betriebskosten an den Mieter übergeben. Diese Berechnung stellt die Grundlage für die ersten Betriebs- und Nebenkostenvorschreibungen dar und ersetzt damit den oben angeführten Betrag.

Geschoss	Nutzung	Gesamtfläche	Nettomietpreis	Raumhöhe
EG Logistik	Lagerhalle + Produktion	2.000 m ²	ab 10,00 - 12,00 €/m ²	4,50m



KONTAKT

Web

www.twentyone.immo

LinkedIn

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

Ansprechpartnerin: Ing. Chiara Mai, MA

Mail: 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
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.