

## **Wiens neuer Stadtteil mit Zukunft - Geschäftslokale im Oberen Hausfeld 1220 Wien zu mieten**



Visualisierung

**Objektnummer: 109251693\_49**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Adresse                | Am-Albert-Schultz Park    |
| Art:                   | Einzelhandel - Ladenlokal |
| Land:                  | Österreich                |
| PLZ/Ort:               | 1220 Wien                 |
| Gesamtfläche:          | 57,21 m <sup>2</sup>      |
| Gesamtmiete            | 823,82 €                  |
| Kaltmiete (netto)      | 686,52 €                  |
| Miete / m <sup>2</sup> | 12,00 €                   |
| Provisionsangabe:      |                           |

3 BMM zzgl. USt

## Ihr Ansprechpartner

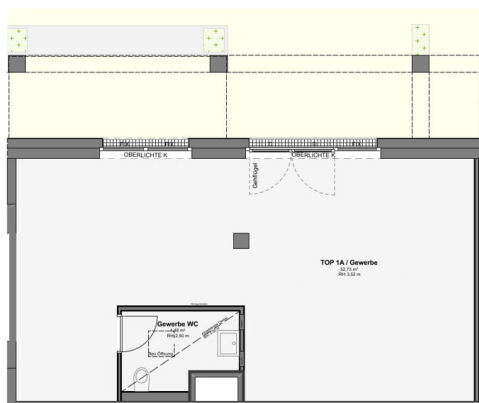


**Florian Schönhofer**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473249  
H 004366488463766

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



#### Legende:

VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
GS: Geschirrspülen  
KS: Kühlschrank  
KN: Kochmaschine  
D: Dreh  
DK: Drehkipp  
FK: Fixverglaugung  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
ROUK: Rohdeckanunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MDK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regensinkkasten  
NU: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölz  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschoss  
Gitterrost

Türe  
Fenster

Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

#### DIE PUNKTE AM HAUSFELD

#### GRUNDRISS GEWERBE

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

STOCK Erdgeschoss  
TOP 1A

GEWERBEFLÄCHE 52,73 m<sup>2</sup>  
GEWERBE WC 4,48 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 57,21 m<sup>2</sup>

M 1:75  
0 1 2 3 4m

#### ORIENTIERUNGSSKIZZE

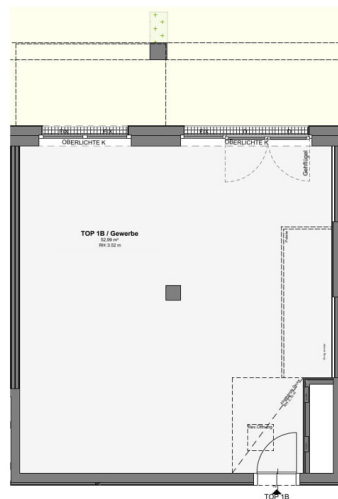


**övw**

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01 / 908 14 38  
www.oevw.at

Planstand: 03.09.2025



**Legende:**

VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
GS: Geschirrspülen  
KS: Kühlschrank  
KN: Kochmaschine  
D: Dreh  
DK: Drehkipp  
FK: Fixverglaugung  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
ROUK: Rohdeckanunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MDK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regensinkkasten  
NU: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölz  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschoss  
Gitterrost

Türe  
Fenster

Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

**DIE PUNKTE AM  
HAUSFELD**

**GRUNDRISS GEWERBE**

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

STOCK TOP Erdgeschoss 1B

GEWERBEFLÄCHE 52,99 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 52,99 m<sup>2</sup>

M 1:75  
0 1 2 3 4m

**ORIENTIERUNGSSKIZZE**



**övw**

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01 / 908 14 38  
www.ovw.at

Planstand: 03.09.2025

Willkommen daheim.

## DIE PUNKTE AM HAUSFELD

### GRUNDRISS GEWERBE

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

STOCK Erdgeschoss  
TOP 1C

GEWERBEFLÄCHE 61.15 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 61.15 m<sup>2</sup>

M 1:75  
0 1 2 3 4m

ORIENTIERUNGSSKIZZE

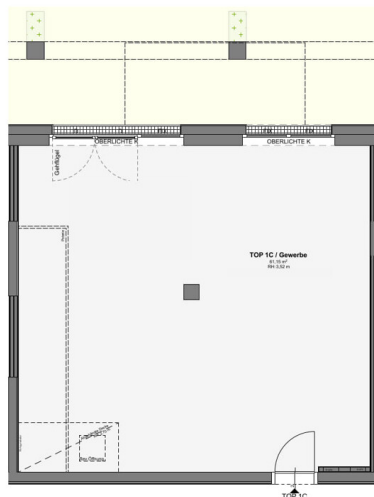


**övw**

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01/908 14 38  
www.övw.at

Planstand: 03.09.2025



#### Legende:

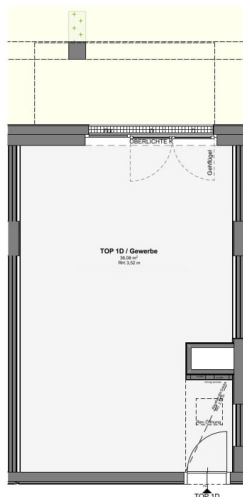
VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
GS: Geschirrspülen  
KS: Külschränk  
KN: Kochnische  
D: Dreh  
DK: Drehkipp  
FK: Fixverglaugung  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
RDUK: Rohdeckenunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MDK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regensinkkasten  
NU: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölz  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschöß  
Gitterrost

Türe  
Fenster

Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Baulosplanen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.



**Legende:**

VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
SR: Schrankraum  
GS: Geschirrspülen  
KS: Kühlschrank  
KN: Kochmaschine  
D: Dreh  
DK: Drehkipp  
FK: Fixverglaugung  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
ROUK: Rohbodenunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MDK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regensinkkasten  
NU: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölz  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschoss  
Gitterrost

Türe  
Fenster

Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

**DIE PUNKTE AM  
HAUSFELD**

**GRUNDRISS GEWERBE**

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

STOCK Erdgeschoss  
TOP 1D

GEWERBEFLÄCHE 36.08 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 36.08 m<sup>2</sup>

M 1:75  
0 1 2 3 4m

**ORIENTIERUNGSSKIZZE**

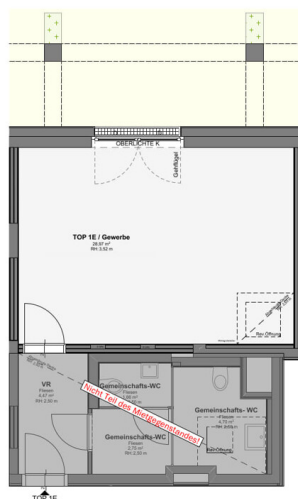


**övw**

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01 / 908 14 38  
www.övw.at

Planstand: 03.09.2025



**Legende:**

VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
GS: Geschirrspülen  
KS: Kühlschrank  
KN: Kochmaschine  
D: Dreh  
DK: Drehklapp  
FK: Fixverglasung  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
ROUK: Rohdeckelunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MOK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regensinkkasten  
NÜ: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölz  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschoss  
Gitterrost

Türe  
Fenster

Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

**DIE PUNKTE AM  
HAUSFELD**

**GRUNDRISS GEWERBE**

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

STOCK TOP Erdgeschoss 1E

GEWERBEFLÄCHE 28.97 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 28.97 m<sup>2</sup>

M 1:75  
0 1 2 3 4m

**ORIENTIERUNGSSKIZZE**

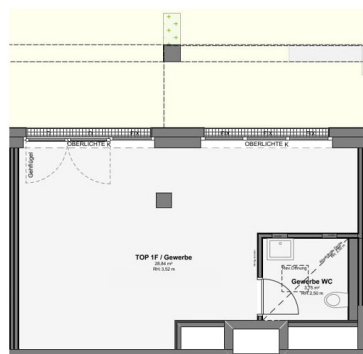


**övw**

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01 / 908 14 38  
www.oevw.at

Planstand: 03.09.2025



Legende:

VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
SR: Schrankraum  
GS: Geschirrspülen  
KS: Külschrank  
KN: Kodmaschine  
D: Dreh  
DK: Drehkipp  
FK: Fixverglaugung  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
ROUK: Rohdeckanunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MDK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regensinkkasten  
NU: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölz  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschöß  
Gitterrost



Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

DIE PUNKTE AM  
HAUSFELD

GRUNDRISS GEWERBE

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

|               |             |
|---------------|-------------|
| STOCK         | Erdgeschoss |
| TOP           | 1F          |
| GEWERBEFLÄCHE | 28.84 m²    |
| GEWERBE WC    | 3.75 m²     |
| GESAMTFLÄCHE  | 32.59 m²    |



ORIENTIERUNGSSKIZZE

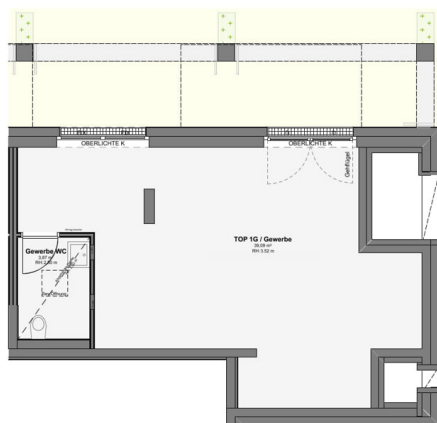


övw

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01 / 908 14 38  
www.ovw.at

Planstand: 03.09.2025



#### Legende:

VR: Vorraum  
AR: Abstellraum  
SN: Schranknische  
SR: Schrankraum  
GS: Geschirrspülen  
KS: Külschrank  
KN: Kodmaschine  
D: Dreh  
DK: Drehkipp  
FK: Fixierungslauf  
OK: Oberkante  
UK: Unterkante  
ROUK: Rohbodenunterkante  
FBOK: Fußbodenoberkante  
MDK: Maueroberkante  
GEL: Geländer  
UZ: Unterzug  
RH: Raumhöhe  
RR: Regenrohr  
RSK: Regenrinnkasten  
NU: Notüberlauf

Parkett/Laminat  
Fliesen  
Haustechniksockel  
Terrasse/Balkon/Loggia  
erhöhte Terrasse im EG (Sonnendeck)  
Rasen  
Gehölze  
Kiesstreifen  
Vorspringende Bauteile im direkt darüberliegenden Geschoss  
Gitterrost

Türe  
Fenster

Änderungen während der Bauausführung sind gemäß den Regelungen des Kaufvertrags vorbehalten!

Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

#### DIE PUNKTE AM HAUSFELD

#### GRUNDRISS GEWERBE

Am-Albert-Schultz Park 25  
1220 Wien

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| STOCK               | Erdgeschoss                |
| TOP                 | 1G                         |
| GEWERBEFLÄCHE       | 39,09 m <sup>2</sup>       |
| GEWERBE WC          | 3,87 m <sup>2</sup>        |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b> | <b>42,96 m<sup>2</sup></b> |

M 1:75  
0 1 2 3 4m

#### ORIENTIERUNGSSKIZZE

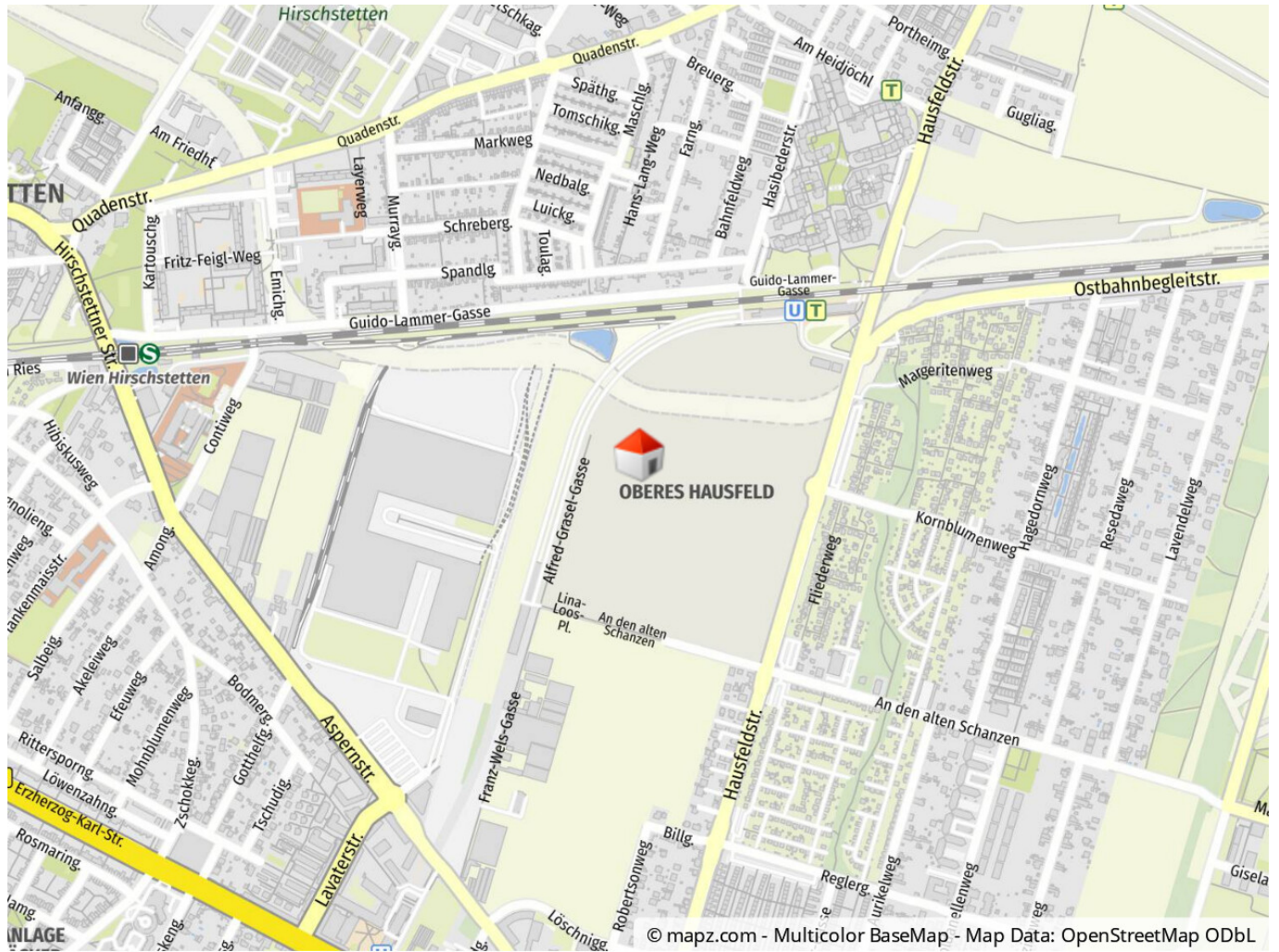


**övw**

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock  
Tel. 01 / 908 14 38  
www.oeww.at

Planstand: 03.09.2025



## Objektbeschreibung

Wiens neuer Stadtteil mit Zukunft - Geschäftslokale im Oberen Hausfeld 1220 Wien zu mieten

Mit rund 26 Hektar Fläche zählt das Obere Hausfeld zu den zentralen Stadtentwicklungsgebieten Wiens. Bis 2030 entsteht hier in der Donaustadt ein zukunftsorientierter, durchmischter Stadtteil für rund 8.000 Menschen – direkt an der U-Bahn gelegen und mit einem klaren Fokus auf leistbaren Wohnraum, klimafitte Freiräume und vielfältige Nutzungsangebote.

Das Obere Hausfeld vereint urbane Lebensqualität und intelligente Infrastruktur: Wohnen, Arbeiten und Leben treten hier in eine neue Balance. Neben modernen Wohnquartieren bietet das Areal auch attraktive Flächen für gewerbliche Nutzungen, die optimal in das Stadtgefüge eingebettet sind und von hoher Sichtbarkeit profitieren.

Das Obere Hausfeld wird so zu einem lebendigen, gemischt genutzten Stadtteil, der Lebensqualität mit wirtschaftlicher Dynamik verbindet – ein Ort mit Zukunft, mitten in Wien.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.