EG Fläche im ANCHOR // Holz-Hybrid Bürogebäude



Objektnummer: 7608

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2027
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	526,35 m²
Kaltmiete (netto)	9.421,67 €
Kaltmiete	12.363,97 €
Miete / m²	17,90 €
Betriebskosten:	2.942,30 €
USt.:	2.472,79 €

Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Fiedler

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10
H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


REAL ESTATE
colourfish
©SQUAREBYTES 2025


colourfish


colourfish


REAL ESTATE
colourfish
©SQUAREBYTES 2025



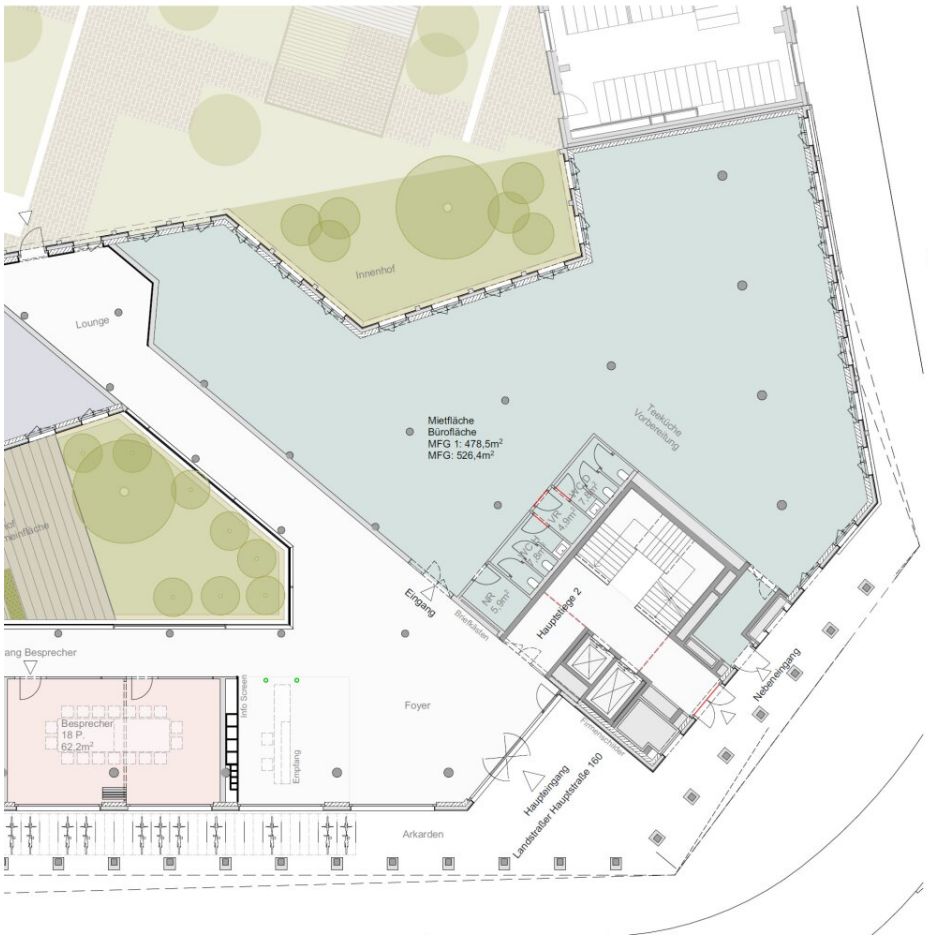



REAL ESTATE
colourfish
©SQUAREBYTES 2025

VILLAGE
ANCHOR



Erdgeschoss



REAL ESTATE
colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

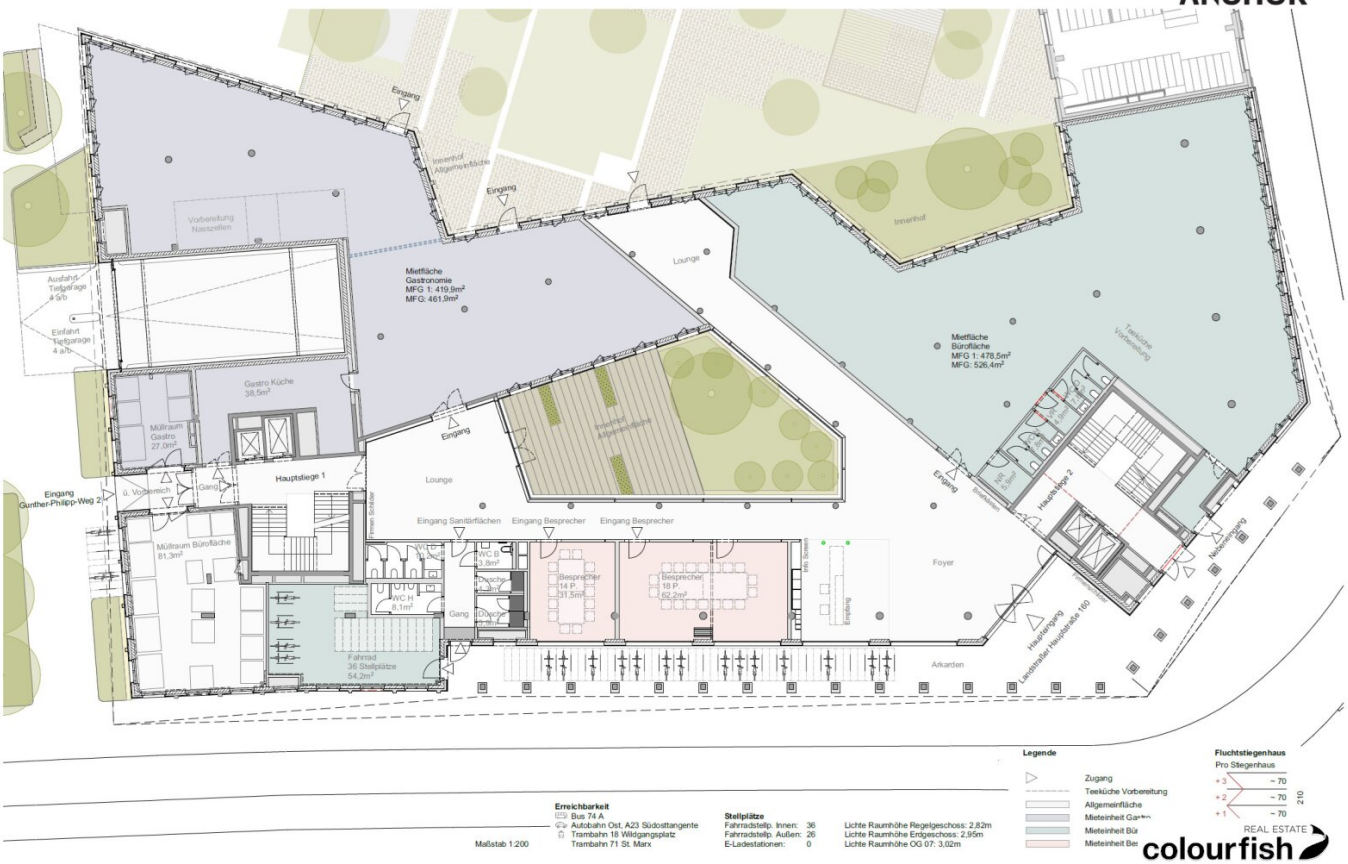
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Erdgeschoss

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit Garten
- Mieteinheit Büro
- Mieteinheit Bes

Fluchtstiegenhaus
Pro Stiegenhaus

+3	~ 70	210
+2	~ 70	
+1	~ 70	

Erreichbarkeit
Bus 74 A
Autobahn Ost, A23 Südosttangente
Trambahn 18 Wildgangsplatz
Trambahn 71 St. Marx

Stellplätze
Fahrradstellp. Innen: 36
Fahrradstellp. Außen: 26
E-Ladestationen: 0

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss: 2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss: 2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07: 3,02m

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

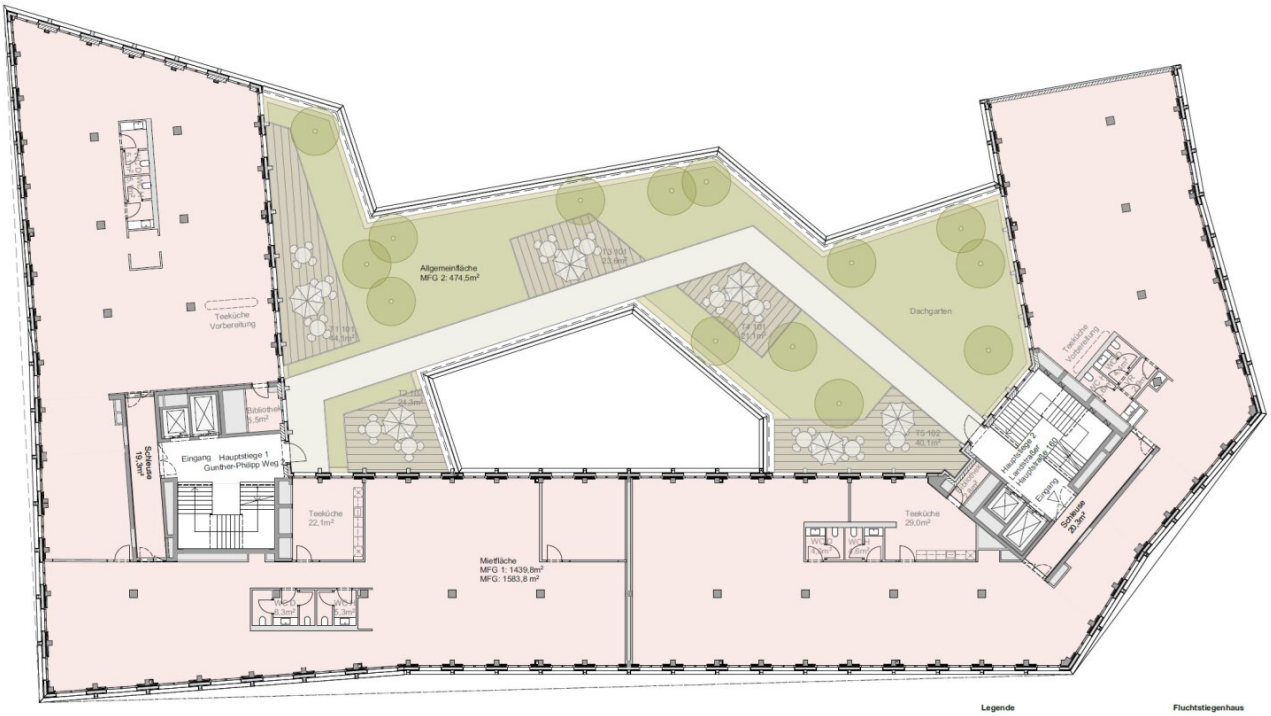
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 01 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit 01 Top 101
- Mieteinheit 01 Top 102
- Mieteinheit 02
- Mieteinheit 02

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus
+ 3 ~ 70
+ 2 ~ 70
+ 1 ~ 70
210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

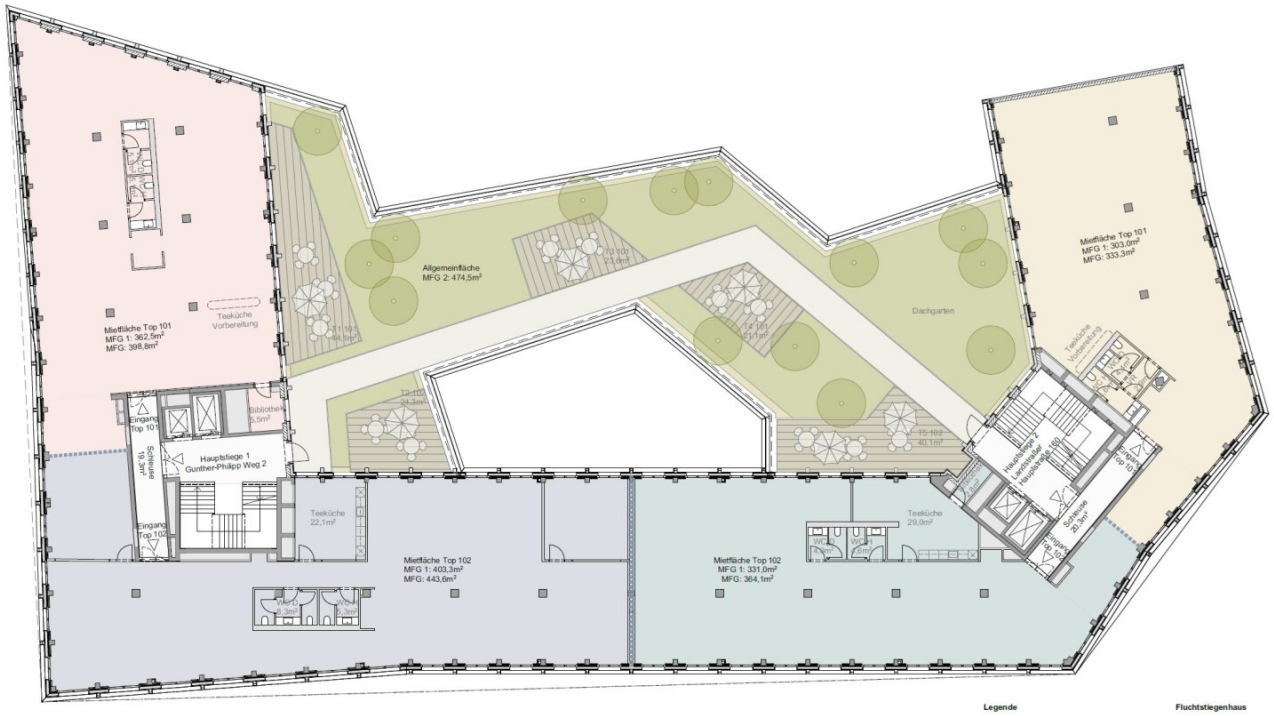
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 01 Vierteilung

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit 01 Top 101
- Mieteinheit 01 Top 102
- Mieteinheit 0:
- Mieteinheit 0:

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3	~ 70
+2	~ 70
+1	~ 70

210

	Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m
	Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
	Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
	max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
Maßstab 1:200	max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

REAL ESTATE
colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

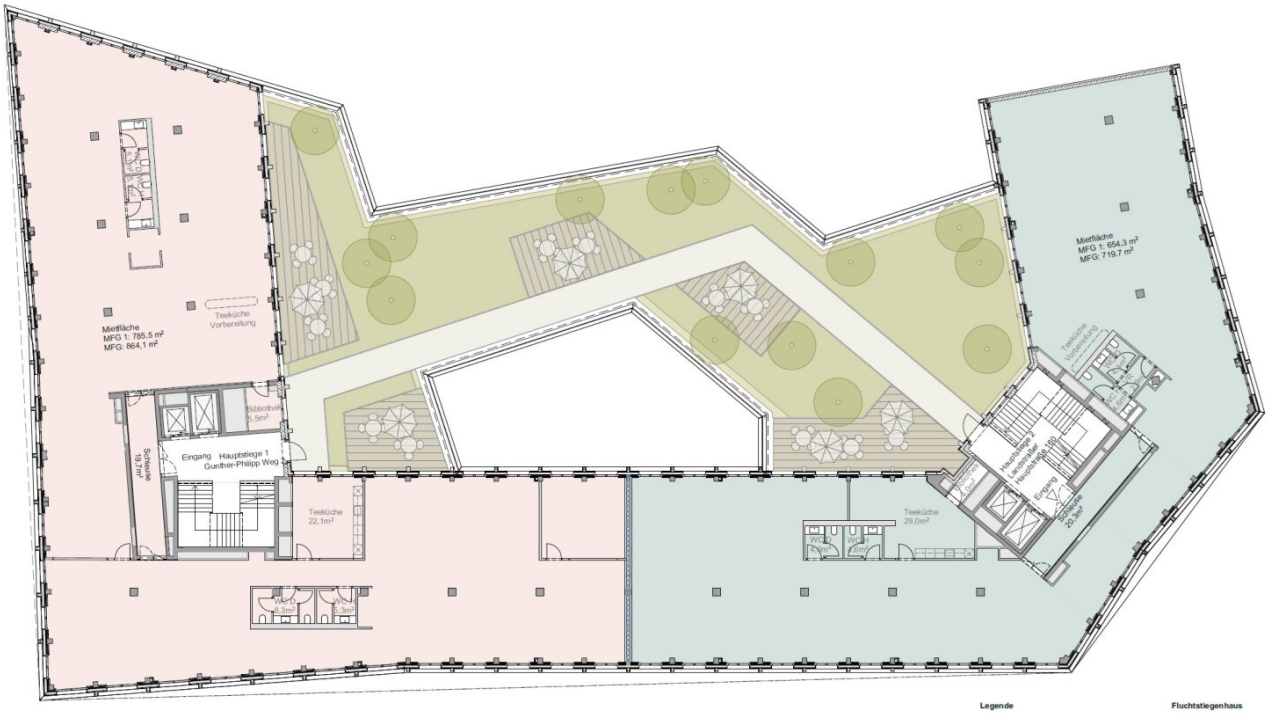
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village Im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 01 Zweiteilung

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit 01 Top 101
- Mieteinheit 01 Top 102
- Mieteinheit 02
- Mieteinheit 02

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3	~ 70
+2	~ 70
+1	~ 70

210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen	
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen	

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

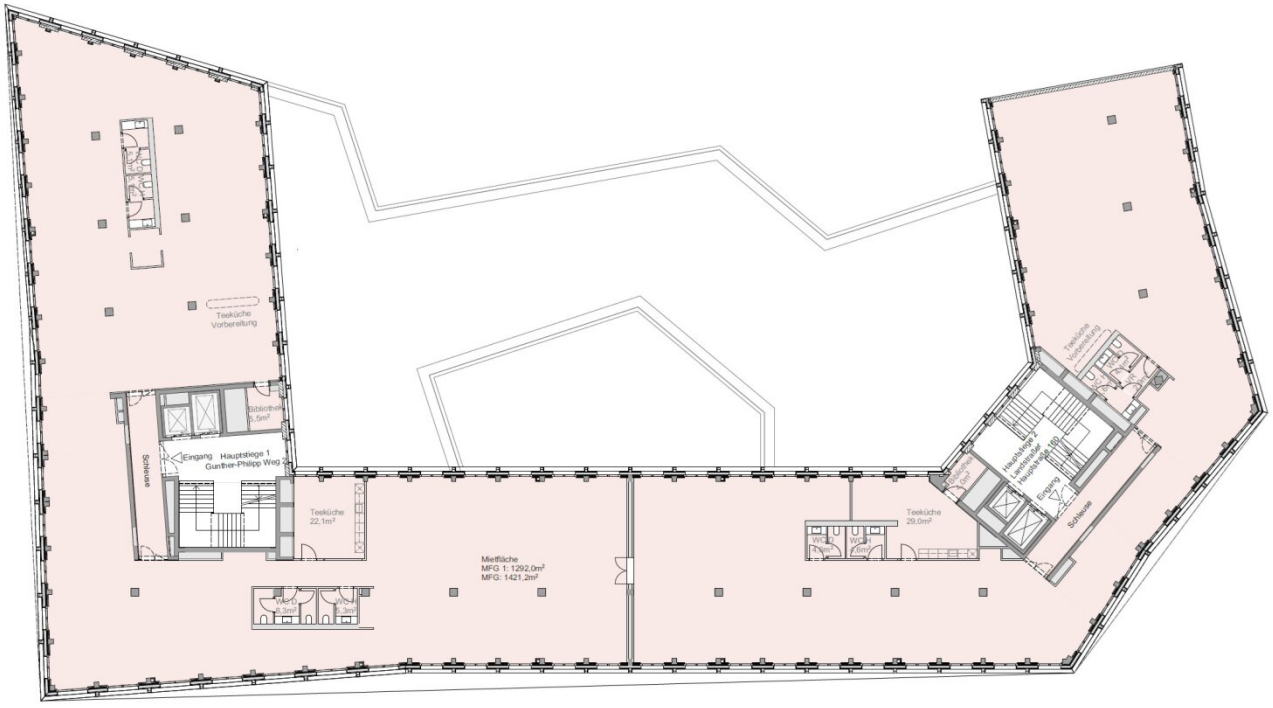
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne - Geschoss gesamt OG 02

Obergeschoss 02 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Legende

Zugang
Teeküche Vorbe
Allgemeinfläche
Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus
+ 3 ~ 70
+ 2 ~ 70
+ 1 ~ 70
210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen	
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen	

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

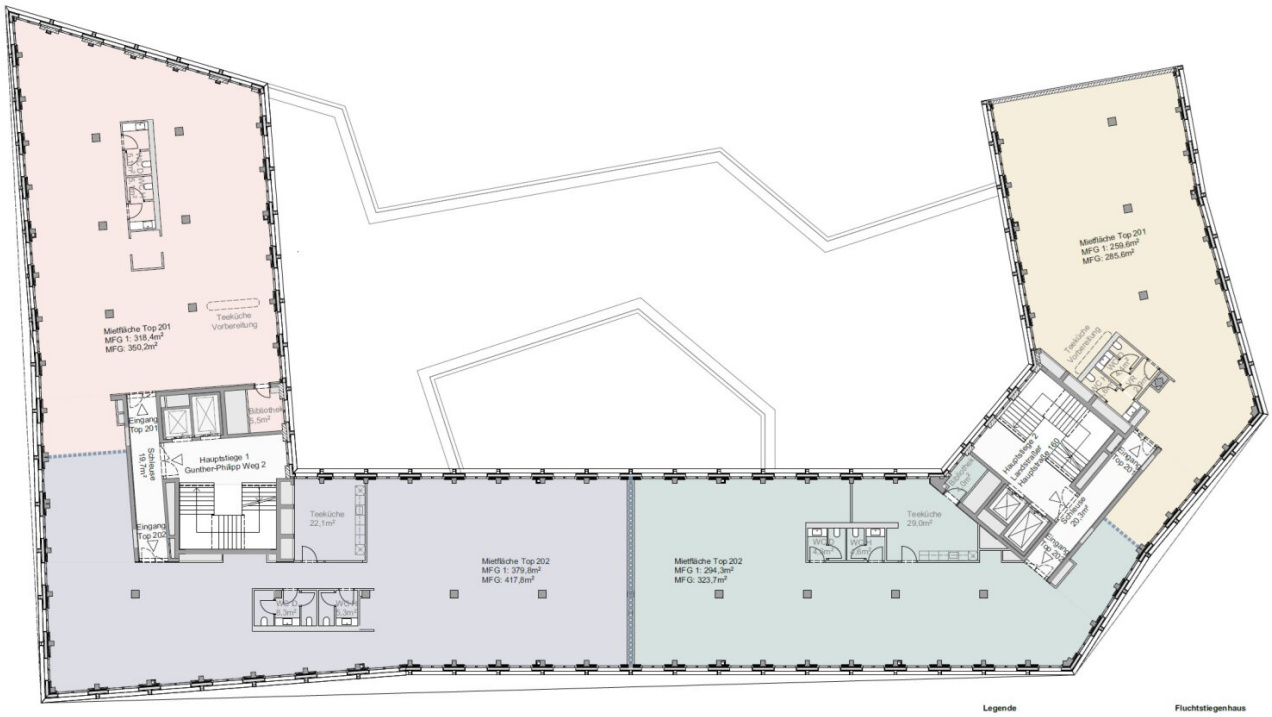
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 02 Vierteilung

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit 01 Top 201
- Mieteinheit 01 *
- Mieteinheit 02 *
- Mieteinheit 02 *

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus
+3 ~ 70
+2 ~ 70
+ * ~ ??
210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen	
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen	

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

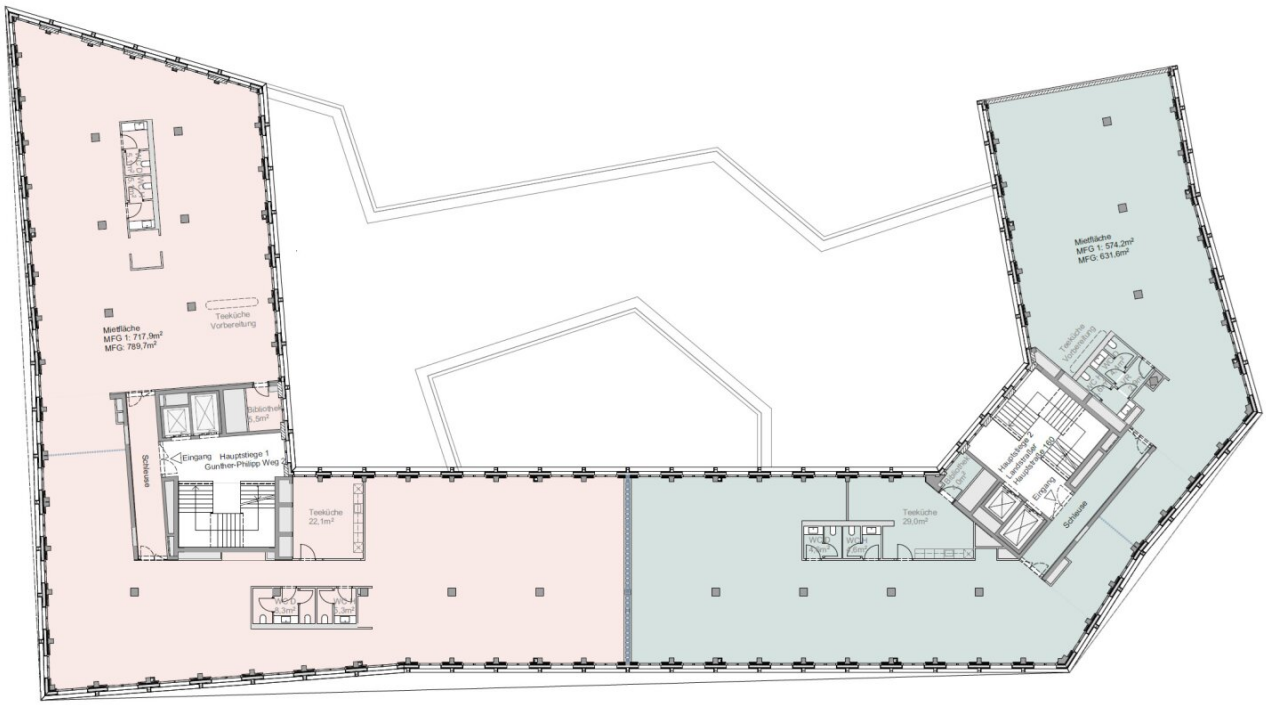
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne - Geschoss geteilt OG 02

Obergeschoss 02 Zweiteilung

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+ 3	~ 70	210
+ 2	~ 70	
+ 1	~ 70	

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

Maßstab 1:200

REAL ESTATE
colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

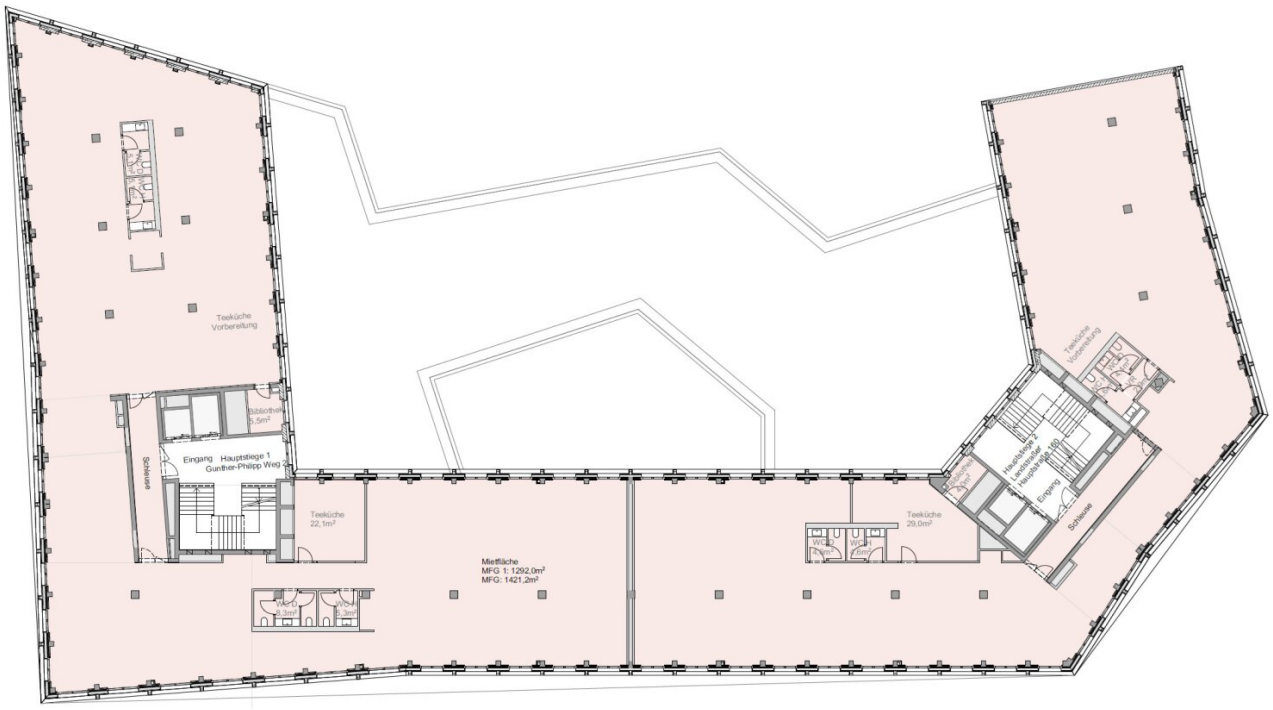
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 03 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Maßstab 1:200

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3 ~ 70
+2 ~ 70
210

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Reta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

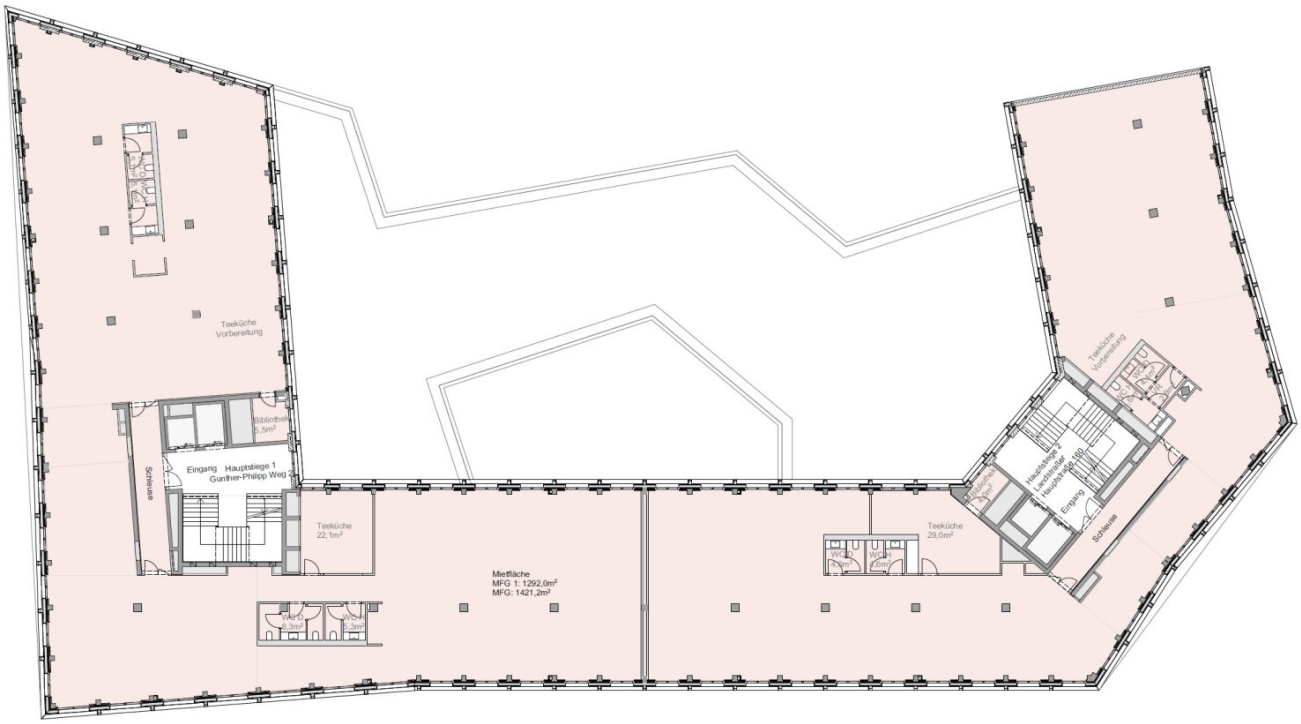
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Reta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 04 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3 ~ 70
+2 ~ 70
+1 ~ 70

210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,62m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

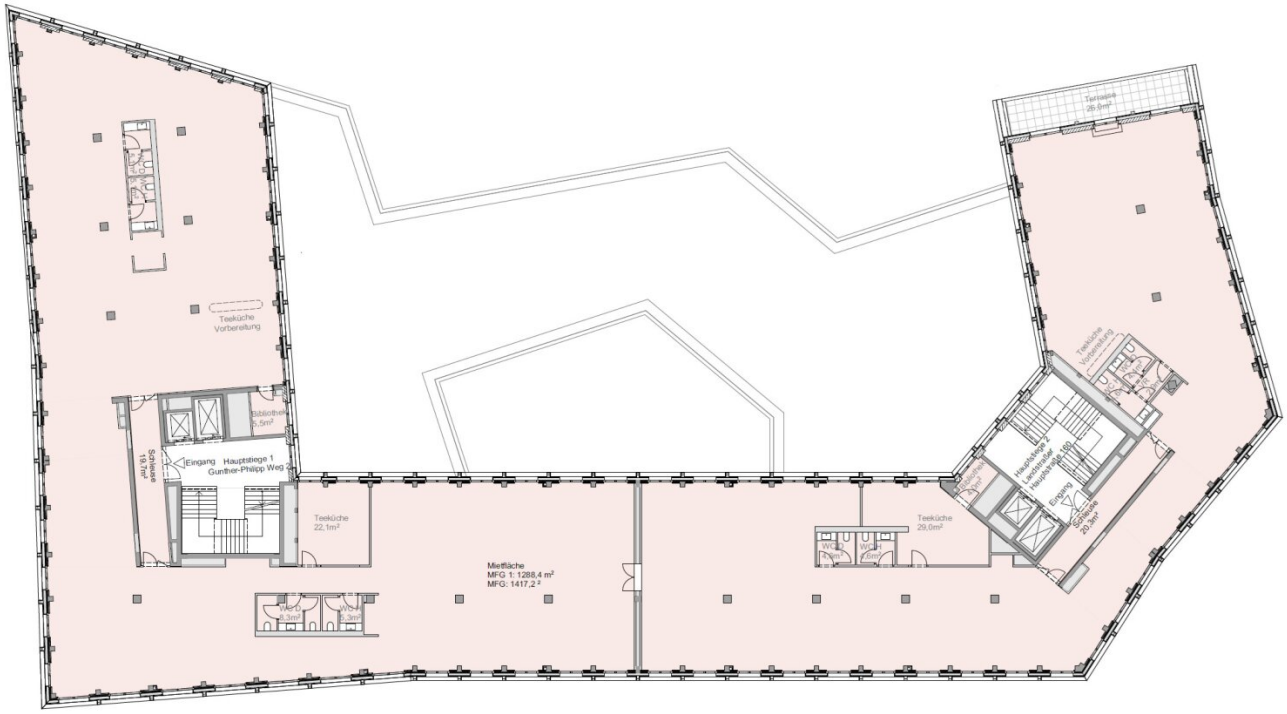
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne - Geschoss geteilt OG 05 mit Terrasse

Obergeschoss 05 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläch
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3 ~ 70
+2 ~ 70
210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

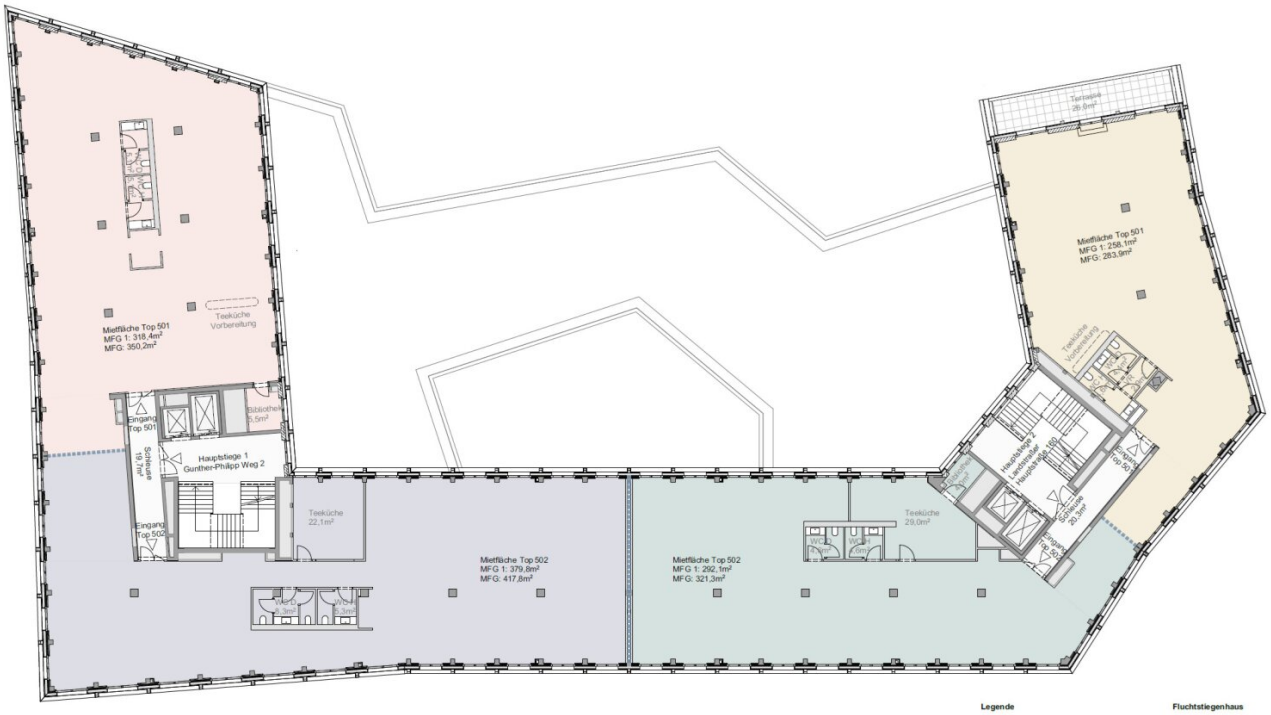
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 05 Vierteilung

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit 01 Top 501
- Mieteinheit 01
- Mieteinheit 02
- Mieteinheit 02

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus
+3 ~ 70
+2 ~ 70
210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

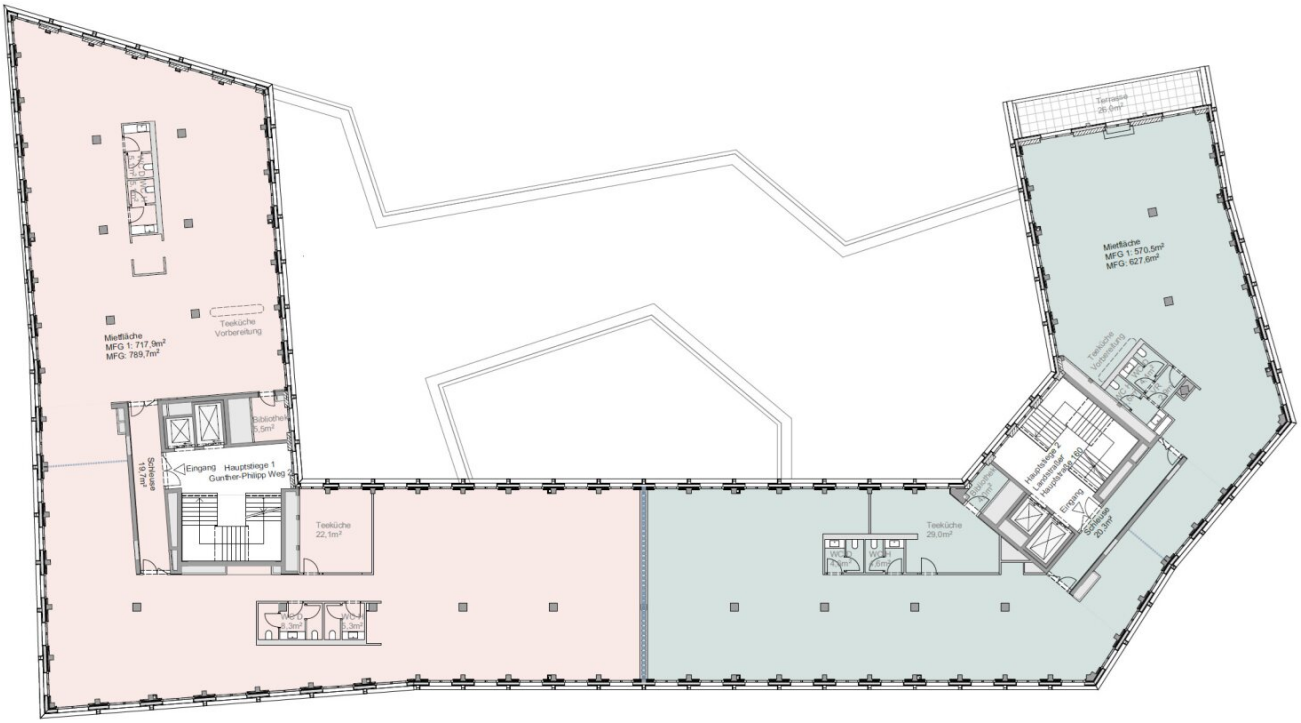
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne - Geschoss geteilt OG 05 mit Terrasse

Obergeschoss 05 Zweiteilung

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3 ~ 70
+2 ~ 70
+1 ~ 70

210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,62m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen	
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen	

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

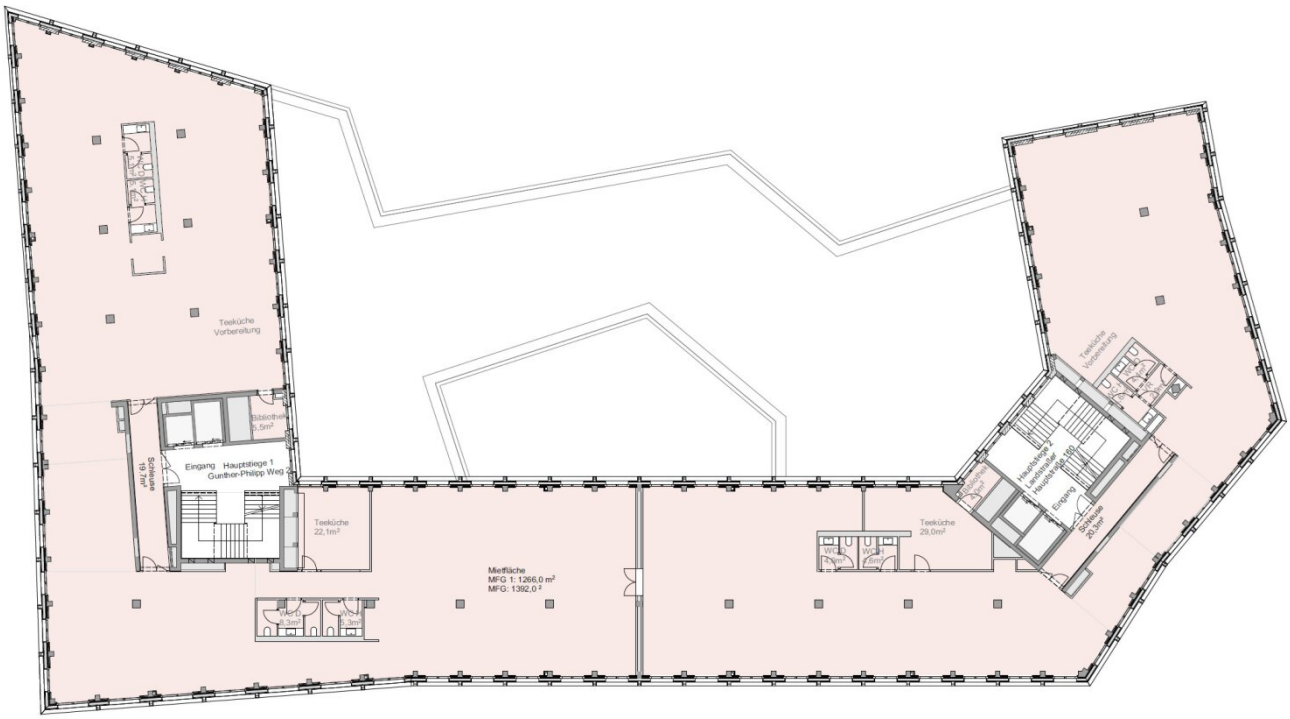
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 185-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 06 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläche
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+ 3 ~ 70
+ 2 ~ 70
+ 1 ~ 70

210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen	
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen	

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

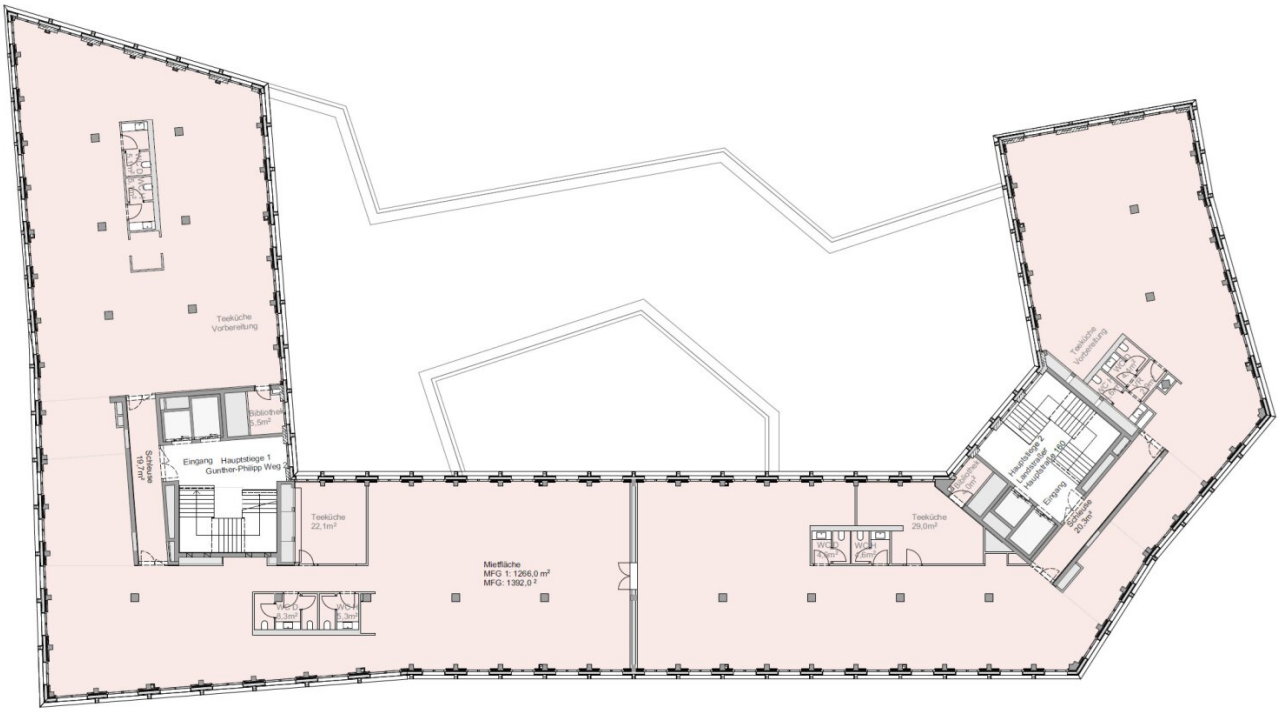
AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Vermarktungspläne

Obergeschoss 07 Gesamt

VILLAGE ANCHOR



Legende

- Zugang
- Teeküche Vorbereitung
- Trennung Mieteinheit
- Allgemeinfläd
- Mieteinheit
- Mieteinheit

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus

+3 ~ 70
+2 ~ 70
210

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus:	70 Personen	
max. Anzahl pro Geschoss:	140 Personen	

Maßstab 1:200

REAL ESTATE colourfish

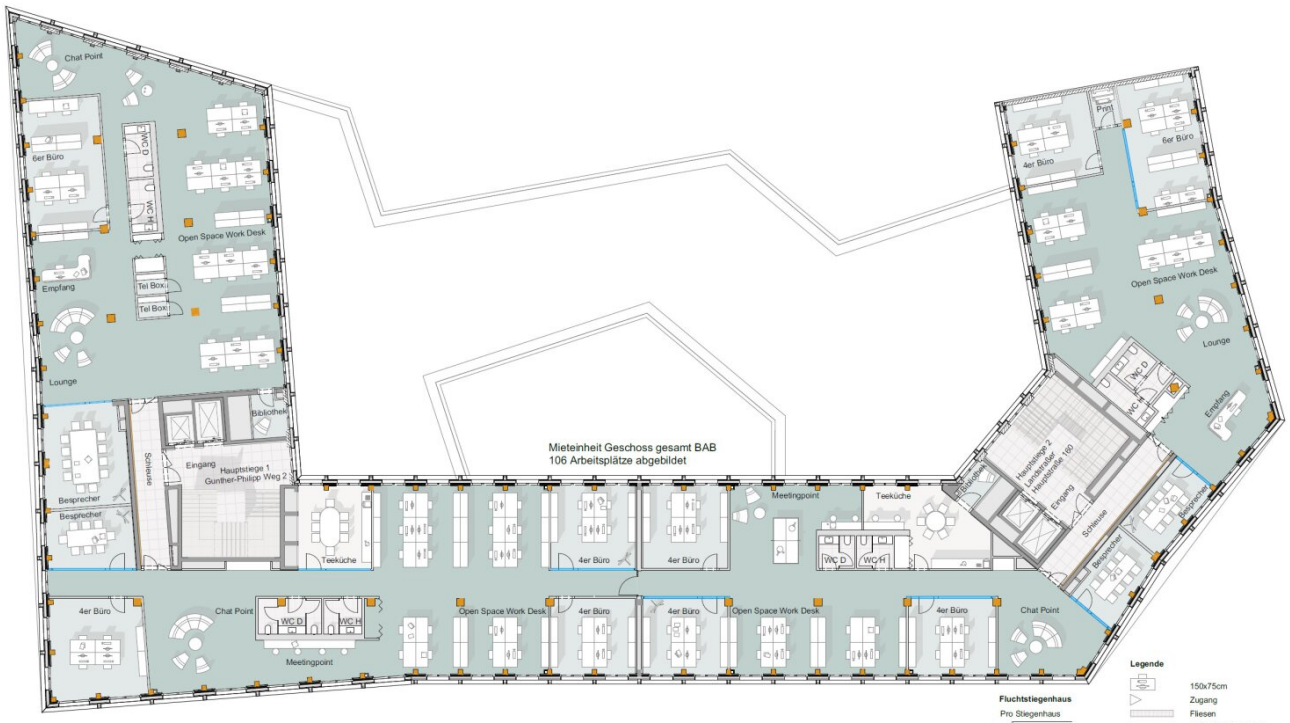
BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF 4B
Möblierungsplan - Geschoss gesamt BAB

VILLAGE ANCHOR



Maßstab 1:200

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss:	2,82m	
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss:	2,95m	
Lichte Raumhöhe OG 07:	3,02m	
max. Anzahl pro Stiegenhaus :	70 Personen	Über 3 Geschosse können
max. Anzahl pro Geschoss :	140 Personen	210 Personen fliehen

Fluchtstiegenhaus
Pro Stiegenhaus

+ 3	~ 70	210
+ 2	~ 70	
+ 1	~ 70	

Legende

- 150x75cm
- Zugang
- Fliesen
- Kautschuk Teeküche
- Teppich Büro offen
- Teppich Büro geschlossen
- Gipskartonwand

REAL ESTATE
colourfish

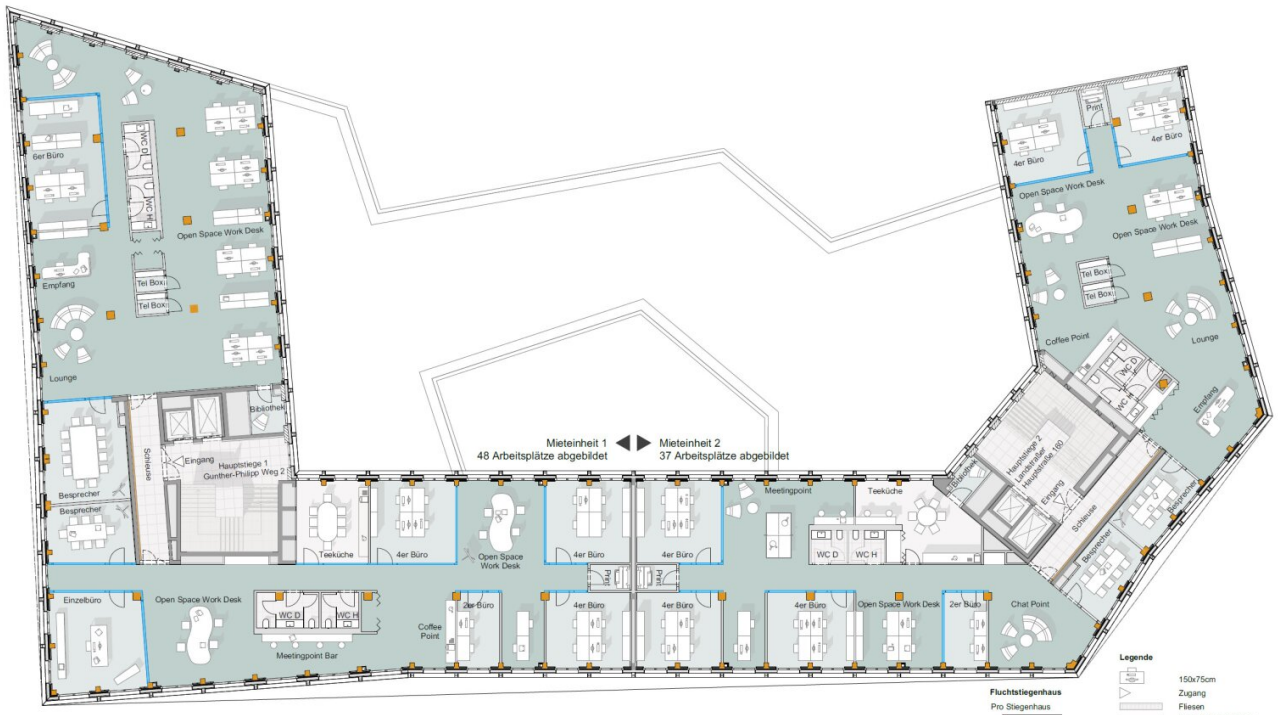
BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Möblierungsplan - Geschoss geteilt

VILLAGE ANCHOR



Maßstab 1:200

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss: 2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss: 2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07: 3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus : 70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss : 140 Personen

Fluchtstiegenhaus
Pro Stiegenhaus
+ 3 ~ 70
+ 2 ~ 70
+ 1 ~ 70
210
Über 3 Geschosse können 210 Personen fliehen

Legende
150x75cm
Zugang
Fliesen
Kautschuk Teeküche
Teppich Büro offen

REAL ESTATE colourfish

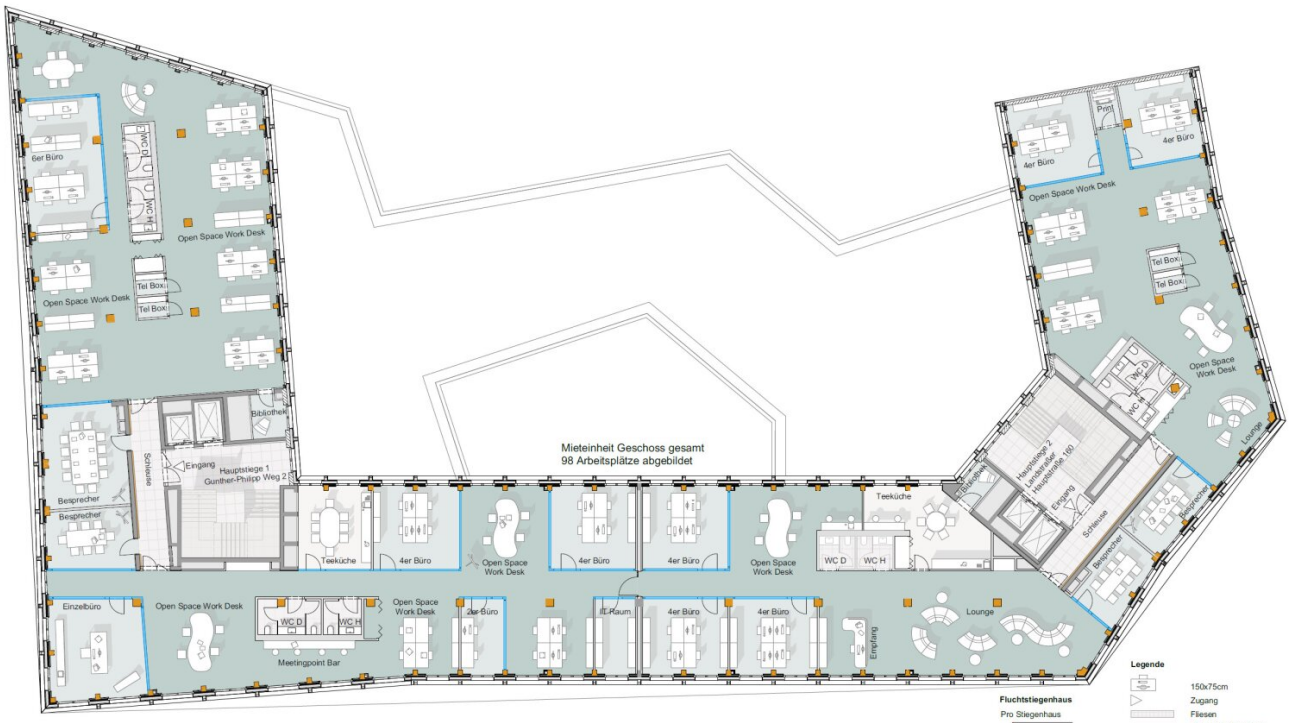
BAUHERR
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

AUFTRAGGEBER
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

ARCHITEKT
Baumschlager Eberle Wien GmbH
T +43 1 90 49 165-10, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTART
Village im Dritten - BF4B
Möblierungsplan - Geschoss gesamt

VILLAGE ANCHOR



Maßstab 1:200

Lichte Raumhöhe Regelgeschoss: 2,82m
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss: 2,95m
Lichte Raumhöhe OG 07: 3,02m
max. Anzahl pro Stiegenhaus : 70 Personen
max. Anzahl pro Geschoss : 140 Personen

Fluchtstiegenhaus

Pro Stiegenhaus		
+ 3	~ 70	210
+ 2	~ 70	
+ 1	~ 70	

Über 3 Geschosse können 210 Personen fliehen

Legende

- 150x75cm
- Zugang
- Fliesen
- Kautschuk Teeküche
- Teppich Büro offen
- Teppich Büro geschlossen

REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

ANCHOR – Flexibles Erdgeschoss im VILLAGE IM DRITTEN

Ihre neue Fläche für Fitness, Schulung oder Ärztezentrum

Perfekt maßgeschneidert für Ihr Konzept

Die angebotene Erdgeschossfläche (Büro/Retail mit ca. 526 m² Bruttofläche) besticht durch Flexibilität, gesundes Raumklima und eine erstklassige Infrastruktur:

Option A: Modernes Fitness- & Gesundheitsstudio

- **Raumhöhe:** Großzügige 2,95 m lichte Höhe für ein freies Raumgefühl und Sportgeräte.
- **Klima & Belüftung:** Mechanische Lüftungsanlage und Bodenkonvektoren (Heizen/Kühlen) garantieren optimale Luftqualität beim Training.
- **Socializing:** Nahtlose Kombination mit der direkt angrenzenden Gastro-Fläche (z.B. für eine Juice-Bar oder ein gesundes Bistro) möglich.

Option B: Innovatives Schulungs- & Bildungszentrum

- **Flexibilität:** Die Holzskelettkonstruktion erlaubt maßgeschneiderte Raumaufteilungen – von großen Vortragssälen über Seminarbereiche bis zu agilen Gruppenarbeitswelten.
- **Zusatzflächen:** Zwei voll ausgestattete Besprechungsräume (einer davon flexibel teilbar) stehen im EG zur Mitnutzung bereit.
- **Infrastruktur:** Barrierefreies WC und ein zentraler Rezeptions-/Infopoint sind direkt im Erdgeschoss vorhanden.

- **Lernumfeld:** Sichtbare Holzkonstruktionen und optimierte Akustik sorgen für nachweislich bessere Konzentration und ein gesundes Raumklima.

Option C: Barrierefreies Ärztezentrum / Gruppenpraxis

- **Zugänglichkeit:** Perfekt barrierefreier Zugang im Erdgeschoss mit automatischem Entrée.

- **Patientenkomfort:** Einladende, beruhigende Atmosphäre durch natürliche Holzmaterialien („Healing Architecture“).

- **Synergien:** Apotheke, Drogeriemarkt und Nahversorger befinden sich direkt im Quartier.

- **Anreise:** PatientInnen profitieren von der hervorragenden öffentlichen Anbindung

Die Fläche verfügt zudem über einen separaten Außenzugang. Somit ist ein flexibler Zugang gewährt.

Mit dem **ANCHOR** entsteht im Quartier **VILLAGE IM DRITTEN** ein modernes, ESG-konformes Bürogebäude in innovativer Holz-Hybrid-Bauweise. Das Objekt bildet durch seine markante Ecklage an der Kreuzung **Landstraßer Hauptstraße / Landstraßer Gürtel** das südöstliche Entrée des neuen Stadtquartiers und fungiert als architektonischer Landmark-Building.

Das Gebäude verbindet nachhaltige Architektur, flexible Flächenkonzepte und ein zukunftsweisendes Energiekonzept mit einer hochwertigen Arbeitsumgebung aus natürlichen Materialien.

Das Quartier VILLAGE IM DRITTEN

Im 3. Wiener Gemeindebezirk entwickelt die ARE Austrian Real Estate eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Wiens. Das Quartier steht für nachhaltige Stadtentwicklung, kurze Wege und hohe Aufenthaltsqualität.

Quartierskennzahlen

- ca. 11 ha Projektfläche
- 22 Baufelder
- rund 2.000 Wohnungen
- ca. 40.000 m² Gewerbeflächen
- ca. 21.000 m² für Bildung und Kinderbetreuung
- ca. 20.000 m² Bert-Brecht-Park
- autofreie Quartiersmitte
- ÖGNI Gold-Vorzertifizierung für das gesamte Quartier
- geplante Fertigstellung des Gesamtquartiers bis 2027

Nachhaltigkeit & ESG

Das Gebäude ist Teil eines innovativen, baufeldübergreifenden Energieversorgungssystems.

Energiekonzept

- Geothermie mittels Erdwärmesonden
- Photovoltaikanlagen

- Wärmepumpen
- Erdwärme-Anergienetz
- Fernwärmeanschluss
- Kühlung der Gewerbeflächen über das Quartiersnetz
- kostengünstiger Ökostrom über Energiegemeinschaft
- extensive Dach- und Fassadenbegrünungen
- Urban Gardening
- Maßnahmen zur Klimaresilienz (Beschattung, Kühlung, Durchlüftung)

Holz-Hybrid-Bauweise

Das gesamte Gebäude wird als nachhaltiger Holz-Hybridbau errichtet.

Besondere Merkmale:

- Holz-Beton-Verbunddecken
- massive Holzstützen
- Holzaußenwände
- sichtbare Holzkonstruktionen

- CO?-reduzierte Bauweise
- gesundes Raumklima
- natürliche Arbeitsatmosphäre

Flächenkonzept

Die Büroflächen können flexibel an unterschiedliche Unternehmensgrößen angepasst werden. Bis zu vier Mietbereiche pro Etage sind möglich. Kleine Einheit ab ca. 333 m².

Standardausstattung der Büroflächen

- Doppelboden mit Teppichbelag
- Gipskarton- und Glastrennwände
- voll ausgestattete Teeküche
- LED-Lichtschienensystem
- Bodenkonvektoren für Heizen und Kühlen
- Öffenbare Fenster
- außenliegender Sonnenschutz
- IT-Vorbereitung
- Gegensprechanlage

- Brandmeldeanlage

Arbeitswelten & Nutzerkomfort

Innenraumqualität

Die sichtbaren Holzoberflächen schaffen eine warme und hochwertige Arbeitsatmosphäre.

Zusätzlich vorgesehen:

- Bodenkonvektoren zum Heizen und Kühlen
- mechanische Lüftungsanlage
- optimierte Akustik
- hohe Aufenthaltsqualität durch natürliche Materialien

Außenbereiche

Ein besonderes Highlight ist die begrünte Dachlandschaft über dem Innenhof.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Pausenflächen
- informelle Meetings
- Arbeiten im Freien
- Begegnungszonen für Mitarbeiter und Besucher

verfügbare Flächen:

Geschoß	Nutzung	m² netto	m² brutto	EUR/m²
EG	Gastro	419,90	461,90	€ 15,00
EG	Büro/Retail	478,50	526,35	€ 17,90
1.OG	Büro	1.439,80	1.583,78	€ 18,20
2.OG	Büro	1.292,00	1.421,20	€ 18,50
3.OG	Büro	1.292,00	1.421,20	€ 18,70
4.OG	Büro	1.292,00	1.421,20	€ 19,00
5.OG	Büro	1.288,40	1.417,24	€ 19,30
6.OG	Büro	1.266,00	1.392,60	€ 19,50
7.OG	Büro	1.266,00	1.392,60	€ 19,70

Mietpreise Büro: € 17,90 - € 19,70 /m² netto

Mietpreis Gastro: € 15,00/m² netto

Betriebskosten: € 5,59/m² netto inkl. Heizung und Kühlung

Miete Terrasse: € 5,00/m²

Stellplatzkosten netto: €180,00/Stellplatz

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Gebäudekennzahlen

Bürofläche	ca. 11.100 m² (GIF)

Bürofläche pro Geschoss	ca. 1.200 m²
Bürogeschosse	7
Gastrofläche EG	ca. 462 m²
Gewerbefläche EG	ca. 526 m²
Meetingräume	Im EG stehen zwei Besprechungsräume zur Verfügung, einer davon kann über eine mobile Trennwand in zwei kleinere getrennt werden
Barrierefreies WC	im EG vorhanden
Rezeption/Infopoint	Im EG vorhanden
Lagerflächen	ca. 150 m²

Stellplätze	46 PKW-Stellplätze
Fahrradstellplätze	105 im EG und UG, mit E-Ladestationen inkl. Garderoben- und Sanitärbereich
Lichte Raumhöhe	2,82 m (OG) / 2,95 m (EG)
Achsraster	1,35 m / 2,70 m

Lage

Makrolage

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das hochrangige Straßennetz.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahn

- Linie 18 (2 Gehminuten)
- Linie O (7 Gehminuten)
- Linie 71 (10 Gehminuten)

S-Bahn

- St. Marx (10 Gehminuten)
- Quartier Belvedere (10 Gehminuten)
- Wien Hauptbahnhof (15 Gehminuten)

U-Bahn

- U1 Hauptbahnhof (15 Gehminuten)
- U3 Schlachthausgasse (20 Gehminuten)
- U2 Stadion ab Herbst 2026 in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar

Individualverkehr

- A23-Anschluss Landstraßer Gürtel/St. Marx in 3 Minuten
- Flughafen Wien in ca. 30 Minuten erreichbar

Infrastruktur

Direkt im Quartier entstehen:

- Gastronomie
- Nahversorgung
- Drogeriemarkt

- Apotheke
- Bildungscampus Aron Menczer
- AHS
- Mobility Point
- Radwege und Sharing-Angebote

Zusammenfassung

ANCHOR positioniert sich als eines der nachhaltigsten und modernsten Büroprojekte in Wien. Die Kombination aus Holz-Hybrid-Bauweise, ESG-konformer Energieversorgung, flexiblen Flächenstrukturen, großzügigen Terrassen und der Lage im innovativen Stadtquartier **VILLAGE IM DRITTEN** macht das Projekt insbesondere für Unternehmen attraktiv, die Wert auf Nachhaltigkeit, Mitarbeiterwohlbefinden und zukunftssichere Arbeitswelten legen.

Fertigstellung: Mitte 2027

Standort: Landstraßer Hauptstraße / Landstraßer Gürtel, 1030 Wien

Bürofläche: ca. 11.100 m²

Regelgeschoß: ca. 1.400 m²

Teilbarkeit: ab ca. 333 m²

ESG: Holz-Hybridbau, ÖGNI-Gold-Ziel, klimafreundliches Quartiersenergiekonzept.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap