VIENNA
TWENTY
TWO
DIE NEUE DONAUSTADT.
www.vienna-twentytwo.at
Ein Projekt von
ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

NEUE DONAU-STADT.

Im 22. Wiener Gemeindebezirk, der Donaustadt, entsteht das neue, urbane Quartier VIENNA TWENTYTWO. Es eröffnet vielseitige, einladende und anregende Wohn-, Arbeits- und Freizeitwelten.

WIEN: PLATZ EINS FÜR DIE LEBENS-QUALITÄT

VIENNA TWENTYTWO liegt in der lebenswertesten Stadt der Welt*. Die Liste der Vorzüge, um in Wien zu leben und zu arbeiten, ist lang. Entsprechend groß ist der Bevölkerungszuwachs.

»In Wien lebt es sich am besten.«

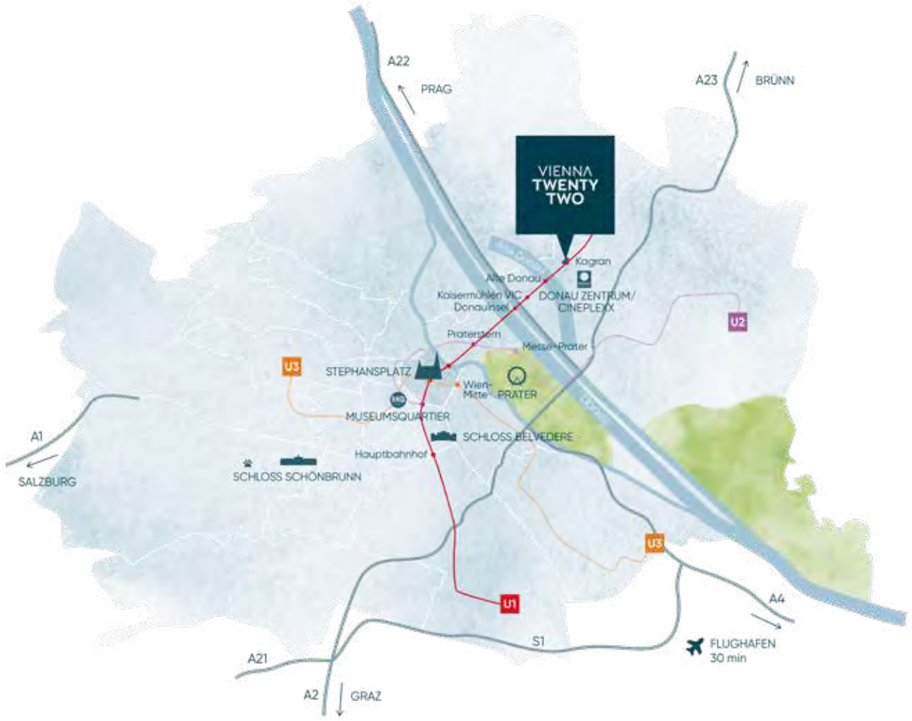
Die im Herzen Europas liegende österreichische Hauptstadt hat viel zu bieten. Das Musik-, Kunst- und Kultur-Programm der Metropole ist einzigartig. Grünflächen, Parks, die umliegende Natur und die Donau sorgen für einen hohen Freizeitwert. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind flächendeckend und die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut.

Auch die hohe Sicherheit und das umfangreiche Bildungsangebot tragen zur Beliebtheit der Metropole und damit zu den stetig wachsenden Bevölkerungszahlen bei. 2018 zählte Wien rund 1,9 Mio. Einwohner. Bis 2027 sollen es bereits mehr als 2 Millionen sein.

*Wien: Nummer 1 im Mercer Quality Of Living City Ranking seit 2009, Nummer 1 im Global Liveability Index 2018 von The Economist und Nummer 1 der grünsten Städte der Welt von The Resonance Consultancy's

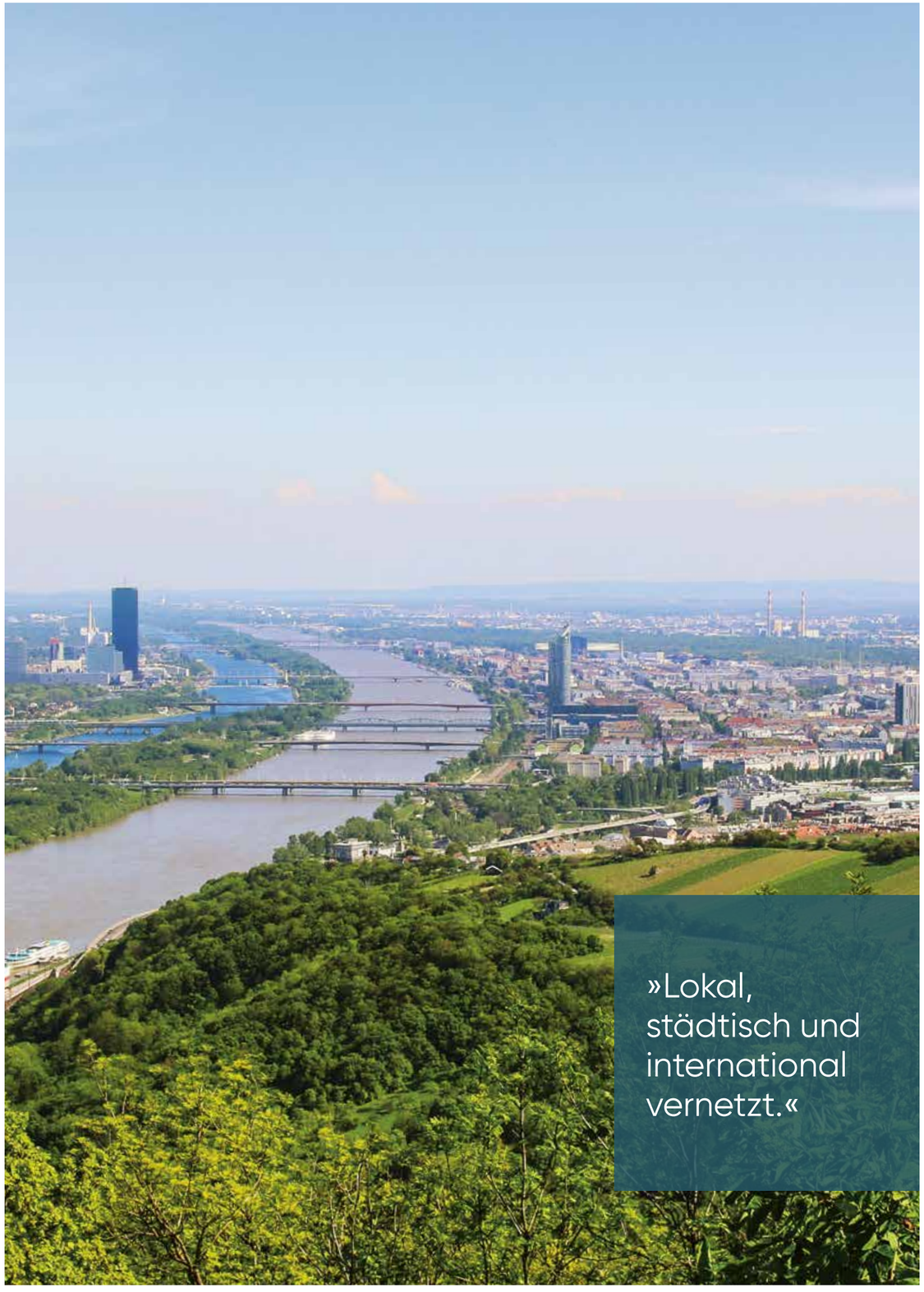
IN DER STADT UND MIT DER WELT VERBUNDEN

Von VIENNA TWENTYTWO aus gelangt man bequem und in kürzester Zeit in die Innenstadt, oder ins Grüne. Auch die Anbindung an den Vienna International Airport ist exzellent.



Egal welches Transportmittel man wählt – VIENNA TWENTYTWO verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung zu wichtigen Zielen in Wien und darüber hinaus. Die ideale Verkehrslage neben der U-Bahn Linie U1 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Wer gerne mit dem Rad unterwegs ist, profitiert von dem gut ausgebauten Radwegenetz.

- ANBINDUNG AN DAS WIENER FAHRRADNETZ
- ÖFFIS: U-BAHN, STRASSENBAHN, BUS, VIENNA AIRPORT LINES
- 10 MIN IN DIE WIENER CITY (U1/PKW)
- 20 MIN ZUM WIENER HAUPTBAHNHOF (U1/PKW)
- 25 MIN (PKW) BZW. 40 MIN (VIENNA AIRPORT LINES) ZUM INTERNATIONALEN FLUGHAFEN



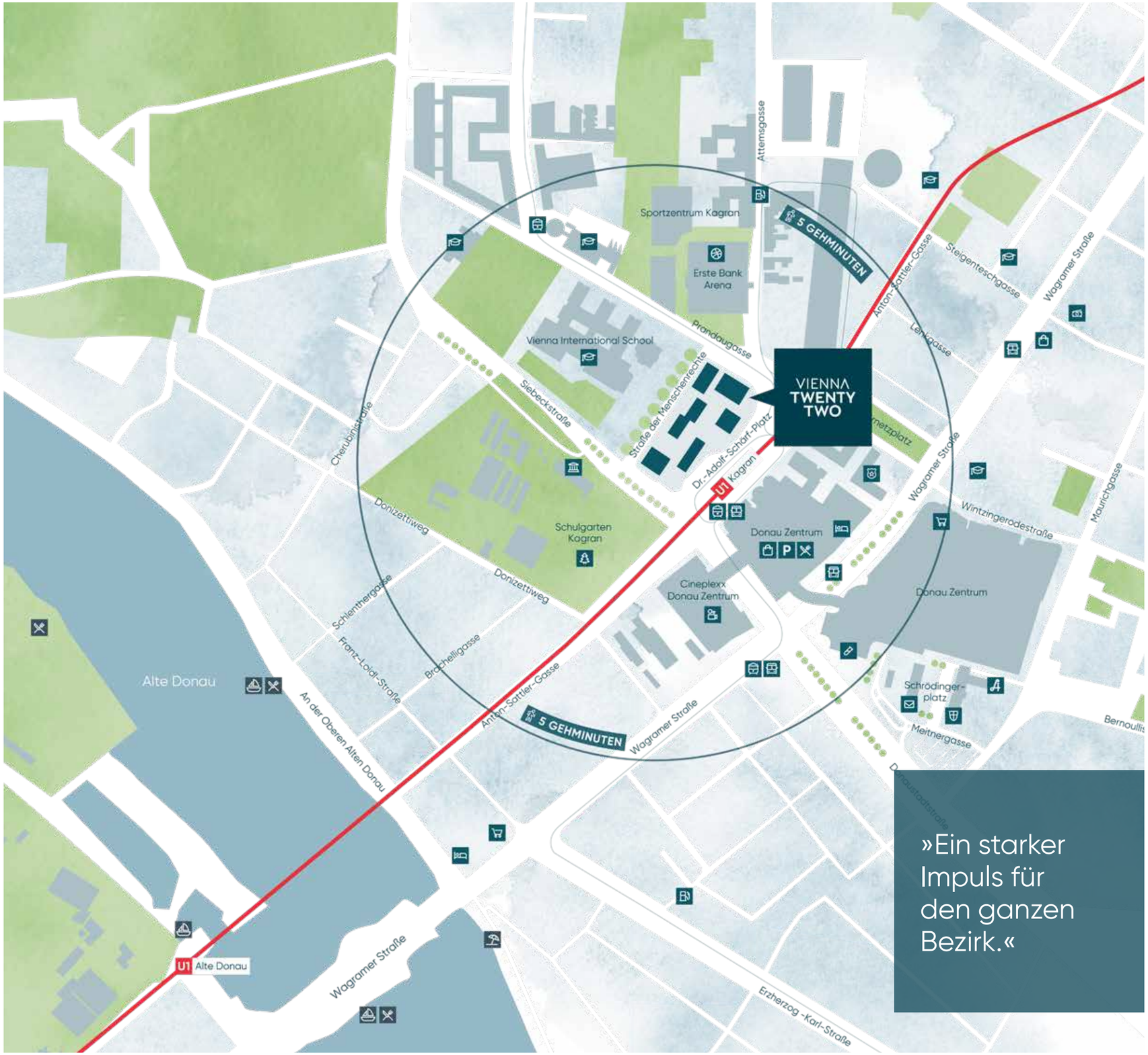
»Lokal, städtisch und international vernetzt.«

DIE NEUE STADT IN DER DONAUSTADT

Der 22. Wiener Stadtbezirk ist flächenmäßig der größte und der am dynamischsten wachsende. Das Großprojekt VIENNA TWENTYTWO trägt spürbar zu dessen Aufwertung bei und profitiert auch davon.

VIENNA TWENTYTWO ist eines der größten städtebaulichen Projekte Wiens. Es fördert die ohnehin starke Aufbruchsstimmung im Bezirk Donaustadt und seiner jungen Bevölkerung. Mit einladenden Lebenswelten für Hotel und Wohnen, mit variablen Office-Lösungen und mit attraktiven Naherholungsangeboten. All dies schafft eine anregende Atmosphäre für Anwohner, Dienstleister und Unternehmen.

- DYNAMISCHER STADTBEZIRK
- NIVEAUVOLLES URBANES WOHNEN
- ATTRAKTIVER BÜRO-STANDORT
- IDEALE VERKEHRSANBINDUNG
- ALLE DIENSTLEISTUNGEN VOR ORT
- TOP-AUSWAHL FÜR NAHERHOLUNG



»Ein starker Impuls für den ganzen Bezirk.«

↑ Alles schnell erreichen,
auch ohne Auto.

HIER WIRD DIE ZUKUNFT GEBAUT

Im Entwurf beweist VIENNA TWENTYTWO städteplanerischen Weitblick. Bei der Umsetzung sind hohe Qualitätsstandards selbstverständlich.

Seinen unverwechselbaren Look und die markante Skyline verdankt VIENNA TWENTYTWO dem international renommierten Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects aus Wien. Auf dem rund 15.000 m² großen Areal bilden zwei diagonal positionierte Hochhäuser und vier Flachbauten ein abwechslungsreiches Ensemble. Von großzügigen Freiflächen bis hin zur Windoptimierung ist hier an alles gedacht worden.

- MULTIFUNKTIONALES QUARTIER-KONZEPT
- ABWECHSLUNGSREICHES ENSEMBLE
- GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN, GRÜNE RUHEOASEN
- UMWELTFREUNDLICHES ENERGIEKONZEPT
- ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR VIS-À-VIS

Bauabschnitt 1
Baustart 2019
geplante Fertigstellung 2022

Bauabschnitt 2
Baustart 2021
geplante Fertigstellung 2025

Bauabschnitt 2
Baustart 2021
geplante Fertigstellung 2025

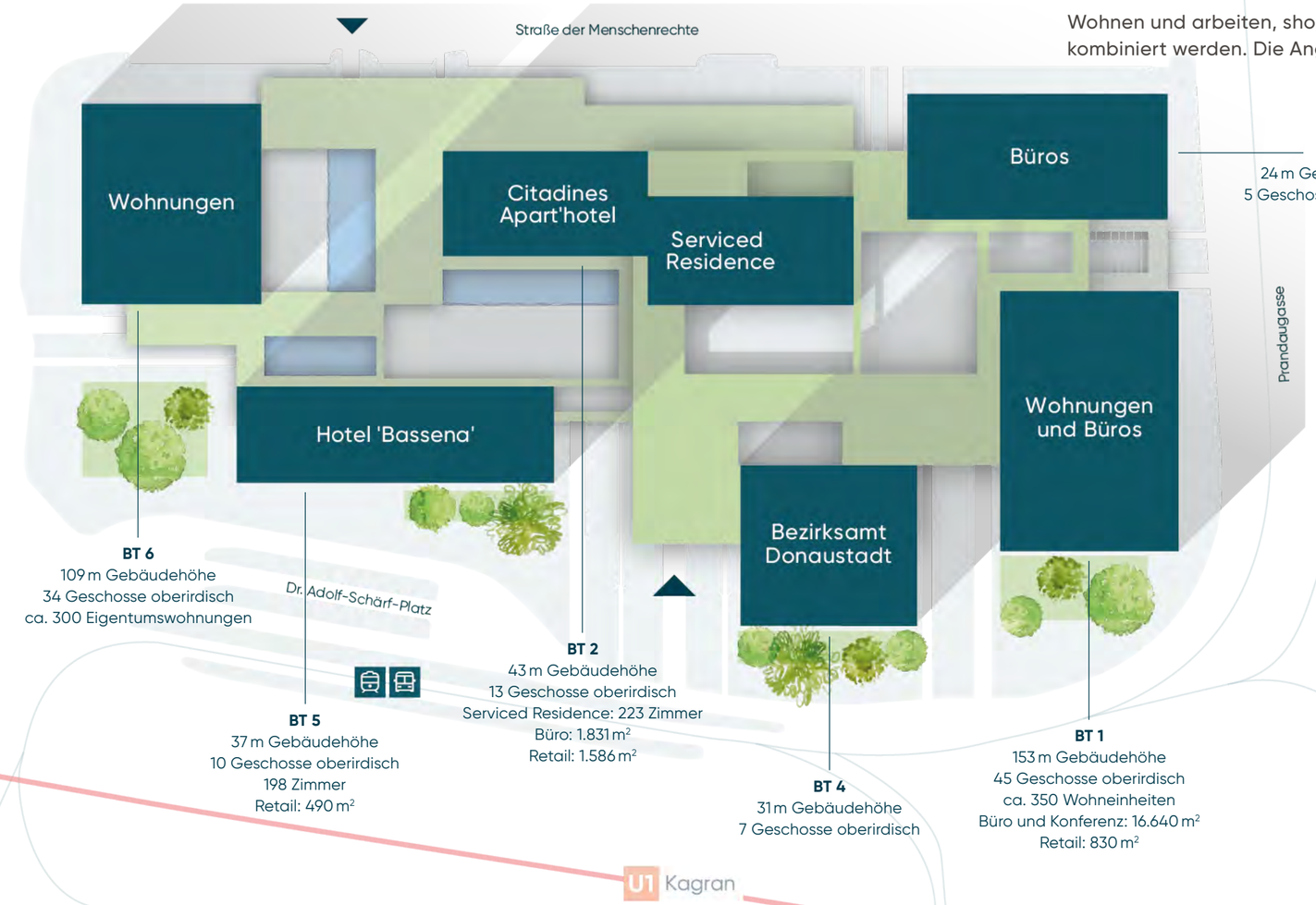
»Ein Ensemble, das keine Wünsche offen lässt.«

Stand Juni 2021
Die Werte entsprechen ungefähren Angaben

7.400 m²	Baukörper von 24–153 m	148.000 m²	300	350	500	3.200 m²	26.000 m²	421	2025
Freiflächen	Höhe	Bruttogeschoßfläche	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Stellplätze Tiefgarage	Retail Fläche	Bürofläche	Hotelzimmer & Apartments	geplante Fertigstellung

VIEL RAUM ZUM LEBEN, ARBEITEN UND GENIESSEN

Wohnen und arbeiten, shoppen, ausgehen und entspannen, all dies kann im VIENNA TWENTYTWO kombiniert werden. Die Angebote dazu sind vielfältig – und die Wege äußerst kurz.



BT 6
109 m Gebäudehöhe
34 Geschosse oberirdisch
ca. 300 Eigentumswohnungen

BT 5
37 m Gebäudehöhe
10 Geschosse oberirdisch
198 Zimmer
Retail: 490 m²

BT 2
43 m Gebäudehöhe
13 Geschosse oberirdisch
Serviced Residence: 223 Zimmer
Büro: 1.831 m²
Retail: 1.586 m²

BT 4
31 m Gebäudehöhe
7 Geschosse oberirdisch

BT 1
153 m Gebäudehöhe
45 Geschosse oberirdisch
ca. 350 Wohneinheiten
Büro und Konferenz: 16.640 m²
Retail: 830 m²

BT 3
24 m Gebäudehöhe
5 Geschosse oberirdisch

Alle sechs Baukörper sind durch eine gemeinsame Erdgeschoßzone verbunden. Mit teils überdachten Promenaden lädt sie Anwohner, Hotelgäste und Beschäftigte zum Flanieren und Verweilen ein. Dank effizienter Gebäudetechnik, ökologischer Baustoffe und ressourcenschonender Bauweise geht dies mit Vergnügen und mit gutem Umweltgewissen.

- FÜR JEDEN RAUMBEDARF DIE PASSENDE LÖSUNG
- AUTOFREIE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN, RUHEZONEN
- ÜBERDACHTE PROMENADEN, TERRASSEN, GRÜNZONEN
- HANDEL, NAHVERSORGUNG, GASTRONOMIE VOR ORT
- SYNERGETISCHE NUTZUNG FÜR ANWOHNER, PENDLER UND BETRIEBE

Änderungen vorbehalten

↑ Infrastruktur und Nahversorgung

ALLE PLUSPUNKTE IM BLICK

VIENNA TWENTYTWO ist ein vielseitiges Projekt mit zahlreichen Vorzügen. Die wesentlichen Merkmale addieren sich zu einer beeindruckenden Liste.

MARKANTE ERSCHEINUNG

Die charakteristische „Skyline" des Ensembles schafft Wiedererkennung und Orientierung.

IDEALE ANBINDUNG

10 min zur Wiener City, 2 min zur Donau und 40 min zum internationalen Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

MODERNE ARCHITEKTUR

Zukunftsorientierter Entwurf der renommierten Delugan Meissl Associated Architects.

NAHE ERHOLUNG

Naherholungsgebiete wie Alte Donau, Donauinsel und Donaupark direkt erreichbar.

SYNERGETISCHE NUTZUNG

Wohnen, Büro, Hotel, bedarfsorientierte Nahversorgung und Gastronomie vor Ort.

EFFIZIENTE ENERGIE

Wärmerückgewinnung, Geothermie, Regenwassermanagement, Grundwassernutzung und Bauteilaktivierung.

ÖFFENTLICHE ZONEN

Großzügige Freiflächen und grüne Ruheoasen für Begegnung und Entspannung.

OPTIMIERTE AUSRICHTUNG

Gesamtplanung minimiert Windstärken auf Freiflächen, Terrassen, Loggien und Balkonen.

VOLLE NAHVERSORGUNG

Umfassende Auswahl im Quartier selbst und im benachbarten Donau Zentrum.

FUSSGÄNGERZONE

Das gesamte Quartier ist autofrei konzipiert, also besonders ruhig, sauber und sicher.

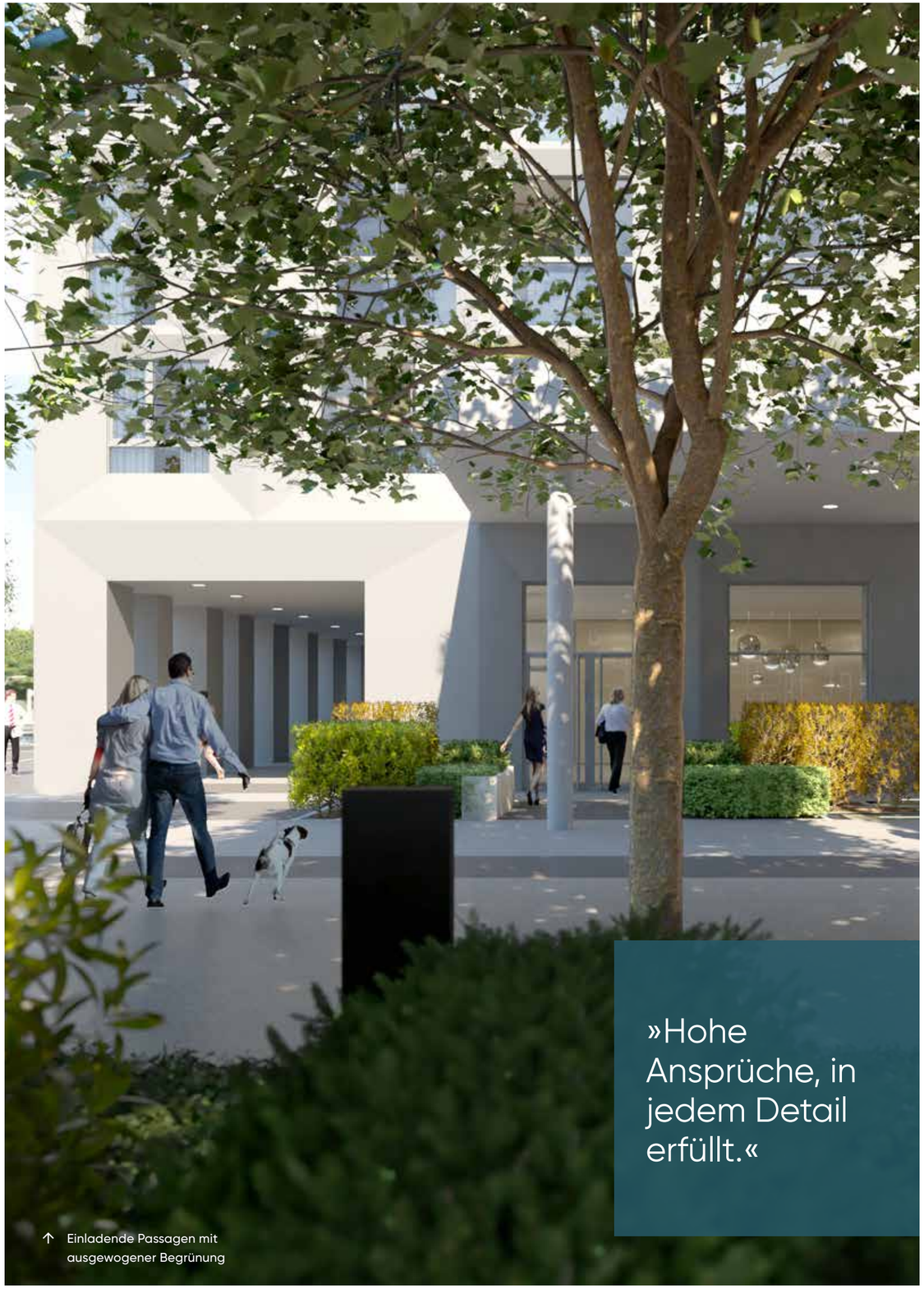
IDEALE VERKEHRSLAGE

Direkt an der U1-Station Kagran und nahe der Kreuzung Wagramer- und Donaustadtstraße gelegen.

NACHHALTIGE LÖSUNGEN

ÖGNI Gold: Nachhaltiges Stadquartier, Bauteil 5 (Vorzertifizierung)
LEED Gold: Bauteile 1-4 (Vorzertifizierung)

Änderungen vorbehalten



»Hohe Ansprüche, in jedem Detail erfüllt.«

↑ Einladende Passagen mit ausgewogener Begrünung

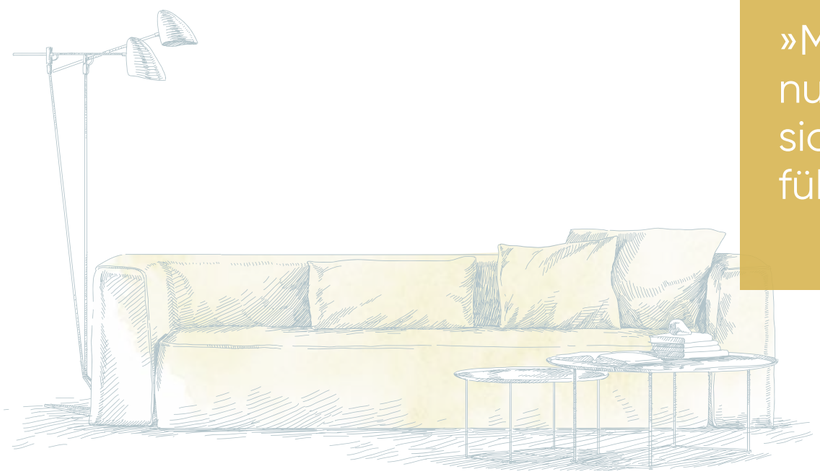
VIENNA TWENTY TWO

Living

Hohe Lebensqualität nahe der Donau, top Infrastruktur, anspruchsvolle Ausstattung und beste Aussichten. Hier erfüllen sich sogar scheinbar gegensätzliche Wünsche nach Ruhe und Weltoffenheit.

IHR ZUHAUSE ÜBER DEN WOLKEN

Im VIENNA TWENTYTWO entstehen 650 moderne Wohnungen unterschiedlichsten Zuschnitts. Mit intelligenten Grundrissen in gehobener Ausstattung und passend für jeden Lebensstil.



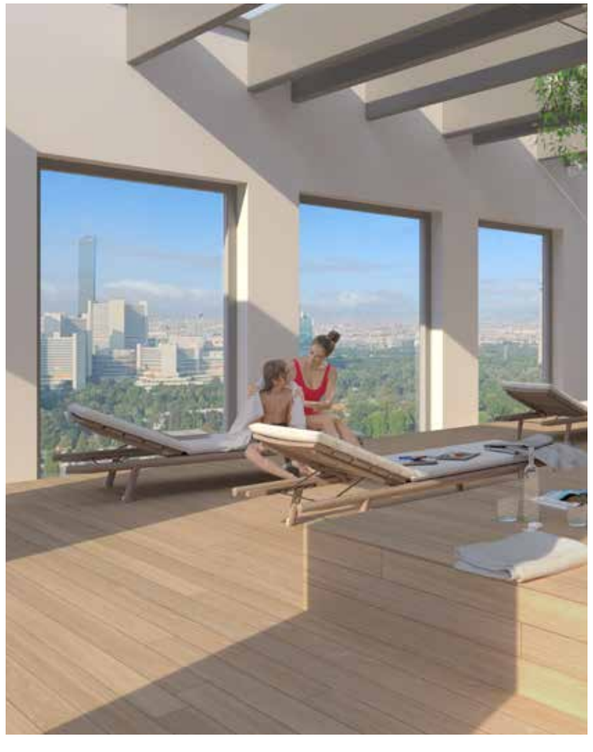
»Mehr als nur wohnen: sich zu Hause fühlen.«

VIENNA TWENTYTWO Living: Wohnen Sie über den Dächern. Fußläufig zum Donau Zentrum, direkt an der U-Bahn (U1), Straßenbahn sowie Bus Station Kagran, vis-à-vis des Donau Zentrums und in unmittelbarer Nähe der Alten Donau. Neben der optimalen Verkehrsanbindung verfügt der Standort auch über zahlreiche nahegelegene Einkaufs-, Naherholungs-, Sportmöglichkeiten sowie Arztpraxen, Schulen und vielfältiges Entertainment.

VIENNA TWENTYTWO steht auch für Nachhaltigkeit und Effizienz, denn durch den Einsatz von bis zu 100 % erneuerbarer Energie und Verwendung von Abwärme sowie Regenwasser wird mit geringstmöglichen CO_2 Emissionen ressourcenschonend gekühlt und geheizt.

- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- DURCHDACHTE GRUNDRISSE
- DECKENKÜHLUNG UND FUSSBODENHEIZUNG
- ATTRAKTIVE AUSSENFLÄCHEN
- AUSGESTATTETE GEMEINSCHAFTSBEREICHE
- ROOFTOP-POOL (BT 6)

- 18 SCHULEN IN DER NÄHEREN UMGEBUNG
- 12 FACHARZTPRAXEN IM DONAU ZENTRUM
- ENTERTAINMENT IM BENACHBARTEN CINEPLEXX DONAU ZENTRUM
- ERHOLUNG AN DER ALTEN DONAU/DONAUINSEL/DONAUPARK
- AUTOFREIES UMFELD



→ Urbane Wohnkultur mit beeindruckendem Ausblick

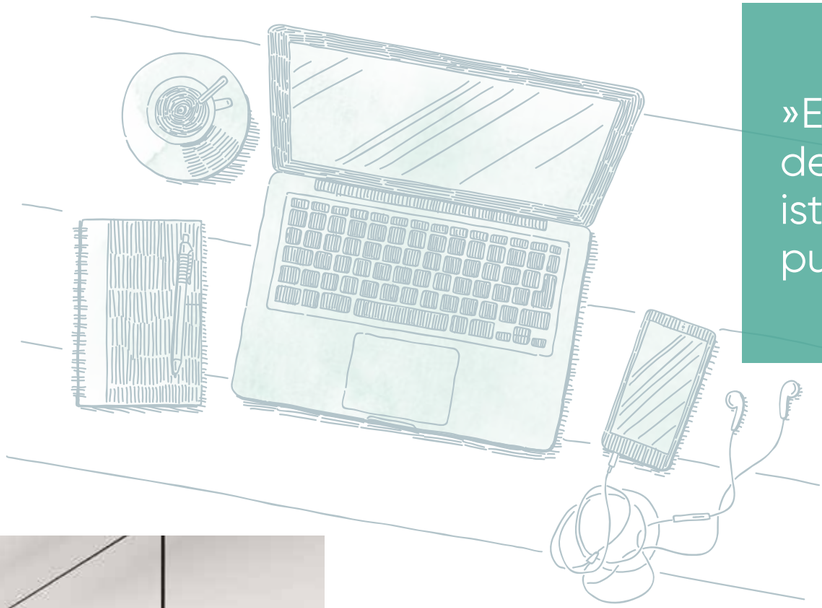
VIENNA TWENTY TWO

Office

Die Arbeitswelt von morgen ist hier zu Hause. In einem modernen Quartier mit rund 26.000 m² Bürofläche, einzigartigen Standortvorteilen und innovativen Office-Lösungen.

BÜROS MIT WEITBLICK

Die beiden reinen Bürogebäude und Bereiche des Mixed-Use-Turms von VIENNA TWENTYTWO eröffnen hervorragende Business-Perspektiven. Mit innovativen und wirtschaftlichen Office-Lösungen jeder Größe.



»Ein einladendes Ambiente ist Motivation pur.«

Alle Bürogeschoße erlauben nutzerorientierte „Layouts" aus hellen Open-Space-, Zellen- oder Kombibüros. Auch das Tageslicht bis in die Kernzonen, energiesparende Beleuchtungssysteme und die umweltfreundliche Klimatechnik tragen ebenso wirtschaftlich wie wirkungsvoll zu einer anregenden Arbeitsatmosphäre bei. Die erfrischende Mittagspause kann übrigens im Erdgeschoss, wo ein attraktives Gastronomieangebot zur Verfügung steht, beginnen.

- HOCHWERTIG AUSGESTATTETES KONFERENZZENTRUM
- VARIABLE OFFICE-KONZEPTE
- NACHHALTIGE GEBÄUDETECHNIK
- INNOVATIVE LED-BELEUCHTUNG

- IDEALE VERKEHRSANBINDUNG
- UMFELD MIT SHOPS, HOTEL UND SERVICED RESIDENCE
- SEHR GUTE NAHVERSORGUNG
- WACHSENDER STADTBEZIRK

URBANE VIELFALT.

Hohe Lebensqualität bietet VIENNA TWENTYTWO auch über das reine Wohnen oder Arbeiten hinaus. Mit Shopping, Kino und Sport im Quartier selbst und in unmittelbarer Nähe.

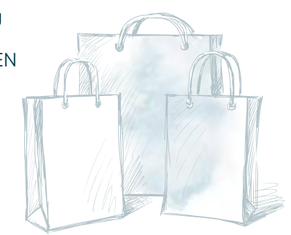
FREIZEIT UND SHOPPING DIREKT VOR DER HAUSTÜRE

Wenn vieles am Platz und alles weitere sehr nah ist, steigt der Freizeitwert. VIENNA TWENTYTWO punktet auch hier. Dank sehr kurzer Wege setzt die ersehnte Erholung stets sehr schnell ein.

↑ Alte Donau: nur 1,5 km entfernt

In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Fahrrad oder der U-Bahn zur Alten Donau, auf die Donauinsel oder in den Donaupark. Ob zum Segeln, Rudern oder Schlittschuhlaufen bis hin zu Radtouren, Joggen und Boccia, hier treffen sich zu jeder Jahreszeit sportbegeisterte Menschen. Wer darüber hinaus auch das bunte kulturelle Leben der Metropole Wien genießen will, fährt einfach einige Haltestellen in die Innenstadt.

- RELAXEN IM QUARTIER SELBST
- SHOPPING IM DONAU ZENTRUM
- KINO IM NAHEN CINEPLEXX DONAU ZENTRUM
- EISLAUFEN IN DER ERSTE BANK ARENA
- SPORT/FREIZEIT AN DER ALTEN DONAU
- KUNST/KULTUR IN DER WELTSTADT WIEN



↓ Über 210 Shops vis-à-vis

»Hier wird Naherholung groß geschrieben.«

ARE

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen und steht im Eigentum der BIG (Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.). Als Vermieterin von rund 1,6 Millionen Quadratmetern Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von rund 2,5 Mrd. EUR und Umsatzerlösen von 274,5 Mio. EUR (2017) garantiert die ARE ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Individualität. Das Portfolio umfasst rund 550 Bestandsliegenschaften sowie aktuell rund 30 Projekte in Entwicklung.

Die ARE realisiert Quartiers- und Stadtteilentwicklungen und frei finanzierte Wohnimmobilienprojekte in ganz Österreich – auch in Kooperation mit Partnern. Gemeinsam mit Städten oder Gemeinden werden optimale Lösungen für aufstrebende Standorte und damit wertvolle Impulse für Stadtteile und Regionen geschaffen.

Neue Perspektiven sowie ganzheitliches Denken und Handeln bestimmen das Credo der ARE. Diese Werte setzen ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter täglich mit Weitblick um und bieten umfangreiche Leistungen aus einer Hand: Asset Management, Urban Development, Project Development, Construction sowie Real Estate Investment Management.

Zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Unternehmens setzt die ARE auf eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die weit über die klassische Mehrjahresplanung hinausgeht und die Absicherung und Erweiterung ihrer Immobilienstandorte im Fokus hat. Dazu gehört auch, die Aspekte Wirtschaftlichkeit, Funktionalität, Energieeffizienz und Umweltschutz eng miteinander zu verknüpfen.

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

KONTAKT

Verwertung und Vermarktung
ARE Austrian Real Estate
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien
und

Vermietung Büro- und Geschäftsflächen

Dietmar Schmitl
T +43 664 807 45 7755
M dietmar.schmitl@are-development.at

Wohnungsverkauf

Sonja Kaspar
T +43 1 5120 77 77 313
M s.kaspar@otto.at

Massimo Saccomanno
T +43 1 5120 77 77 323
M m.saccomanno@otto.at

Projektgesellschaft
FoDo Holding GmbH & Co KG
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien
M office@vienna-twentytwo.at
W www.vienna-twentytwo.at
www.v22-living.at

Disclaimer
Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen sind vorbehaltlich Änderungen, behördlichen Genehmigungen und bilden den derzeitigen Planstand ab. Dieser Planstand kann nach dem Datum der Erstellung Änderungen in rechtlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht erfahren. Die Ausstattungen erfolgen gem. Standard Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einige Abbildungen und Visualisierungen stellen Qualitäten mit Sonderausstattung dar. HWB Durchschnitt 25–30 kWh/m2a. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Jegliche Haftung der FoDo Holding GmbH & Co KG sowie deren Beteiligungsgesellschaften, Mitarbeiter und Berater im Zusammenhang mit dieser Broschüre ist ausgeschlossen. FoDo Holding GmbH & Co KG, Trabrennstraße 2b, 1020 Wien. Stand: Juni 2021

Bildnachweise
Visualisierungen: k18 / FoDo Holding GmbH & Co KG | Shutterstock: Seiten 4, 5, 7, 24/25, 28/29, 30/31 | DZ-Donauzentrum Besitz- und Vermietungs-GmbH: Seiten 30/31

www.vienna-twentytwo.at

Ein Projekt von

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE