

# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

BÜRO, WOHNEN & QUARTIER





JUSTIZGEBÄUDE SALZBURG  
Seite 12



VILLAGE IM DRITTEN  
Seite 22



VIENNA TWENTYTWO  
Seite 20

## ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

---

### WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer und zukunftsweisender Büro- und Wohnimmobilien. Mit einem Portfolio von 582 Bestandsliegenschaften und rund 35 Projekten in Entwicklung zählen wir zu den größten österreichischen Immobilienunternehmen. Unsere umfassende Expertise – von der Planung über die Umsetzung bis zur Bewirtschaftung – ermöglicht uns auch, komplexe Anforderungen zuverlässig zu meistern.

### FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT

Höchste Nachhaltigkeitsstandards und das Bekenntnis zum Klimaschutz stehen im Zentrum unseres Wirtschaftens. Die klimagerechte Bauweise und die karbonfreie Versorgung unserer Immobilien durch erneuerbare Energien sind wesentlicher Teil unserer Unternehmensstrategie.

### IN ÖSTERREICH UND INTERNATIONAL

Wir befinden uns auf einem kontinuierlichen Wachstumskurs. Von 2023 bis 2027 investieren wir insgesamt rund EUR 3,2 Mrd. in den Neubau, die Generalsanierung und die Instandhaltung unserer Immobilien. Mit unserem Engagement setzen wir so wichtige regionalwirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse.



HIRSCHFELD  
Seite 32



AM HOF  
Seite 13



ZITADELLENWEG  
Seite 18

## UNTERNEHMENSBEREICHE

### ASSET MANAGEMENT

Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 4,2 Mrd. steht die ARE für ein Maximum an Stabilität, Sicherheit und Qualität. Unser Team bewirtschaftet ein breitgefächertes Portfolio an erstklassigen Objekten und sorgt für die optimale Wertentwicklung unserer Immobilien.

Wir schätzen unsere öffentlichen und privaten Kund\*innen als Partner. Persönliche Ansprechpersonen in den Regionen stellen mit ihrer langjährigen Immobilien-Expertise sicher, dass ARE-Liegenschaften perfekt betreut werden. Kontinuierliche Investitionen und individuelle Nutzungskonzepte sorgen so für eine langfristige, hohe Kundenzufriedenheit. Davon zeugt ein vermietbarer Leerstand von nur 2,0% (2022).

### DEVELOPMENT

Unsere Expert\*innen schaffen optimale Lösungen für aufstrebende Standorte in Österreich und international. Eine Kernkompetenz ist dabei die Entwicklung von vollintegrierten, gemischt genutzten Stadtteilen und Quartieren mit zukunftsweisender Infrastruktur. So entstehen wertbeständige und flexibel nutzbare Liegenschaften auch mit Flächen für Bildungseinrichtungen und geförderten Wohnbau.

Wir betreuen den gesamten Prozess entlang der Wertschöpfungskette: vom ersten Gespräch über die Markt- und Standortanalyse, die Planung und die Betreuung der Baustelle. Nach der erfolgreichen Projektentwicklung verwerten wir die Wohn- oder Büroflächen gemeinsam mit unseren Vermarktungspartnern.

### REAL ESTATE INVESTMENT & FINANCIAL MANAGEMENT

Wir erwerben Liegenschaften in Österreich und Deutschland, deren Wert wir mit einer maßgeschneiderten Entwicklung erhöhen. Die kaufmännische Steuerung unseres Portfolios, laufende Immobilienbewertung und Risikomanagement sowie die Durchführung von Transaktionen werden von unseren Expert\*innen des Real Estate Investment und Financial Managements betreut.

# ZUSAMMEN PERSPEKTIVEN SCHAFFEN. WIR SIND DIE ARE.



**Wolfgang Gleissner**  
Geschäftsführer (COO)

**Jakob Ransmayr**  
Head of Real Estate  
Investment Management  
T +43 5 0244-1102  
jakob.ransmayr@are.at

**Thorsten Mörk**  
Head of Asset Management  
T +43 1 715 02 08-7125  
thorsten.moerk@are.at

**Gerd Pichler**  
Head of Development  
T +43 1 712 07 42-7733  
gerd.pichler@are-development.at

**Daniela Schwarzl**  
Head of Financial Management  
T +43 1 715 02 08-7129  
daniela.schwarzl@are.at

**Katharina Kohlmaier**  
Head of Real Estate  
Investment Management  
T +43 5 0244-4012  
katharina.kohlmaier@are.at

**Alina Dekas**  
Head of Asset Management  
+43 5 0244-7109  
alina.dekas@are.at

**Michaela Koban**  
Head of Development  
T +43 1 712 07 42-7727  
michaela.koban@are-development.at

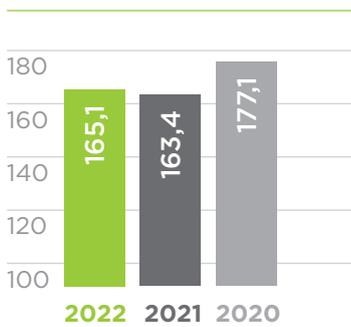
**Thomas Bassetti**  
Head of International  
T +43 5 0244-1426  
thomas.bassetti@are.at

**Hans-Peter Weiss**  
Geschäftsführer (CEO)

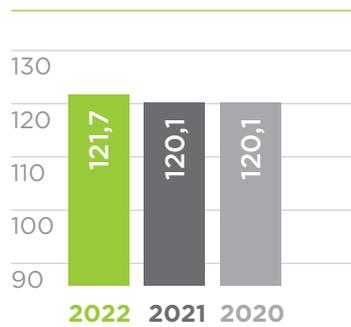


## ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

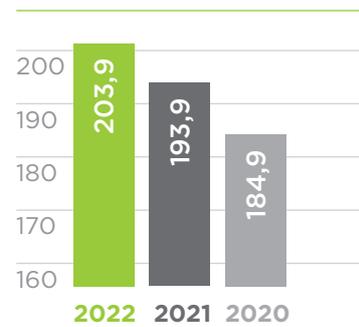
**EBITDA**  
IN EUR MIO.



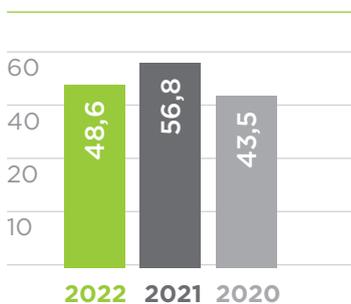
**FFO**  
IN EUR MIO.\*



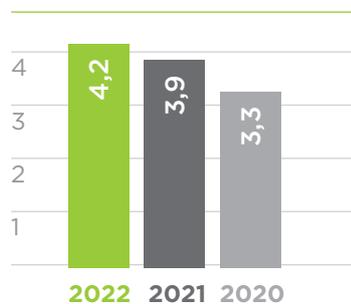
**MIETERLÖSE**  
IN EUR MIO.



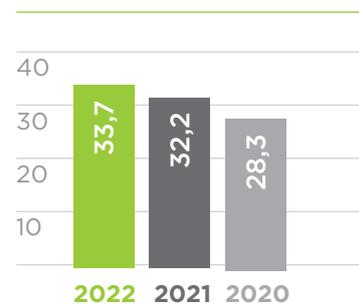
**MANAGEMENT-  
UMSATZ** IN %



**IFRS FAIR VALUE**  
IN EUR MRD.



**LOAN TO VALUE  
RATIO** IN %



## KENNZAHLEN

in EUR Mio. außer anders angegeben	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	331,7	334,7	-0,9 %
davon Mieterlöse	203,9	193,9	+5,2 %
EBITDA	165,1	163,4	+1,0 %
EBITDA-Marge in %	49,8 %	48,8 %	+1,9 PP
EBIT	361,2	349,4	+3,4 %
Gewinn der Periode	303,4	260,6	+16,4 %
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	85	80	+5 MA
Bilanzsumme	4.807,6	4.248,9	+13,1 %
Eigenkapital	2.683,6	2.432,6	+10,3 %
Eigenkapitalquote in %	55,8 %	57,3 %	-2,5 PP
Loan to Value Ratio (LTV) in %	33,7 %	32,2 %	+4,8 PP
Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe	121,7	120,1	+1,3 %
Cashflow aus dem operativen Bereich	94,1	149,6	-37,1 %
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-214,7	-263,6	-18,6 %
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	160,8	177,7	9,5 %
Veränderung der liquiden Mittel	40,2	63,6	-36,8 %

\* Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2021 wurde die Berechnung des FFO auf vor Steuern umgestellt. Ebenso erfolgte eine Präzisierung und Anpassung der FFO-Berechnung hinsichtlich Eliminierung des Finanzergebnisses sowie des Ergebniseffektes (vor Steuern) von Projektentwicklungen. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

## BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN

### KLIMAFREUNDLICHES VERWALTUNGSZENTRUM

#### SEEKIRCHEN

Die ARE hat im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz (BMJ) mit dem Bezirksgericht in Seekirchen am Wallersee ein hochmodernes und klimafreundliches Verwaltungszentrum geschaffen. Das Bezirksgericht Seekirchen ist ein Paradebeispiel für grüne Baukultur. Von Beginn an standen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Fokus der Planungen. Das Gebäude wurde großteils in nachhaltiger Ziegelmassivbauweise errichtet und schont die Umwelt auch im Betrieb: es ist an die Biomasse-Nahwärme angeschlossen und produziert einen Teil des Strombedarfes mit einer 38kWp Photovoltaik-Anlage auf dem Dach selbst. In den Sommermonaten kann das Gebäude über Öffnungen im Atriumdach und den Gängen nachts natürlich gekühlt werden. Bis auf das Untergeschoß und Teile des Erdgeschoßes kamen für die Außenwände 50cm starke Ziegel zum Einsatz. Dadurch wurde ein außerordentlich guter Dämmschutz erreicht, wodurch ein zusätzlicher Vollwärmeschutz nicht erforderlich ist.



Das Bezirksgericht Seekirchen wurde mit dem Qualitätsstandard

# klimaaktiv Gold

ausgezeichnet.

All diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass das Bezirksgericht Seekirchen mit dem höchsten österreichischen klimaaktiv Qualitätsstandard Gold ausgezeichnet wurde. Das nach den Plänen des Architekturbüros g.o.y.a entstandene Gebäude nimmt die kubische Form der umliegenden Wohngebäude auf und bietet auf vier Geschossen eine Nutzfläche von rund 2.600m<sup>2</sup>. Optisch präsentiert sich das Bezirksgericht in zwei Zonen: die teilweise großzügig verglaste und klar zonierte Erdgeschoßebene bildet das Fundament für die darüberlie-

genden Stockwerke mit ihrer markanten Lochfassade. Während innen der weiträumig verglaste Servicebereich im Süden viel Transparenz und Bürgernähe ausstrahlt, ist der Nordteil mit den Verhandlungssälen mit vorgesetzten Holzlamellen sichtgeschützt und somit von der Öffentlichkeit abgeschirmt. Der Eingangsbereich gibt über ein eindrucksvolles Atrium den Blick auf alle Stockwerke frei. Die Kombination aus Holz, Sichtbeton und Tageslicht schafft eine freundliche und helle Atmosphäre und bietet den Nutzer\*innen eine hervorragende Aufenthaltsqualität.

#### FAKTEN

Nutzfläche: rd. 2.600m<sup>2</sup>

65 Arbeitsplätze

45 Stellplätze

25 Fahrradstellplätze

Architektur: g.o.y.a. ZT GmbH

Baubeginn: Q2/2021

Fertigstellung: Q4/2022

Amanda-Hübsch-Straße 1  
5201 Seekirchen



#### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Ziegelmassivbauweise, Biomasse-Nahwärme, natürliche Kühlung durch das Atriumdach, klimaaktiv-Gold-Zertifizierung



## TRABRENNSTRASSE 2

### NACHHALTIGES ARBEITEN IM GRÜNEN

Das Gebäude wurde mit

# ÖGNI Platin

zertifiziert.

#### NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, ÖGNI Platin-Zertifizierung

#### FAKTEN

##### Trabrennstraße 2a

Bruttogeschoßfläche: rd. 7.212 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

Büro: rd. 5.426 m<sup>2</sup>

Gewerbe: rd. 840 m<sup>2</sup>

Lager: rd. 289 m<sup>2</sup>

Größe der Einheiten: rd. 522-750 m<sup>2</sup>

##### Trabrennstraße 2b+c

Bruttogeschoßfläche: rd. 20.128 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

Büro: rd. 16.855 m<sup>2</sup>

Gewerbe: rd. 1.273 m<sup>2</sup>

Lager: rd. 1.452 m<sup>2</sup>

Größe der Einheiten: rd. 446-703 m<sup>2</sup>

Architektur: Chaix & Morel et associés

Fertigstellung: 2017

Trabrennstraße 2a, b, c  
1020 Wien



#### WIEN

Die Trabrennstraße 2 ist ein Bürogebäude, das höchsten Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht wird und durch die Kombination von state-of-the-art Technik und moderner Architektur zukunftsweisende Arbeitsplätze schafft. Der hohe Grad an natürlicher Belichtung erlaubt eine optimale Darstellung aller Belegungsformen und große Flexibilität.

Das Bürogebäude besteht aus drei getrennt zugänglichen Gebäudeteilen – jeweils mit Geschäftsflächen im Erdgeschoß – und ist eingebettet in die ausgezeichnete Campusstruktur des Viertel Zwei. Es punktet zudem durch die hervorragende Lage am Grünen Prater und die unmittelbare Nähe zur U-Bahnlinie U2.



# INNO PLAZA INNOVATION GROSSGESCHRIEBEN

Das Bürogebäude wurde mit

# LEED Platinum

zertifiziert.

## WIEN

Die ARE hat Anfang 2023 ihr Portfolio um eine Liegenschaft in der Lehrbachgasse 18 in Wien Meidling erweitert. Das INNO PLAZA liegt direkt am Verkehrsknoten Bahnhof Meidling mit zahlreichen öffentlichen und individuellen Verkehrsanbindungen. Zudem befindet es sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum 2021 erworbenen EURO PLAZA 1 und damit in einem etablierten Bürocluster mit attraktiver Infrastruktur.

Auf sechs Ober- und vier Untergeschoßen erstrecken sich etwa 14.300m<sup>2</sup> Bürofläche, eine Terrasse, Lagerflächen sowie eine Tiefgarage mit 460 Stellplätzen.



## NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Fernwärme, energiesparende Bauteilaktivierung, moderne Haustechnik, LEED Platinum-Zertifizierung

## FAKTEN

Architektur: RIEDL + PARTNER Architekten

Nutzfläche: rd. 14.300 m<sup>2</sup>

460 Stellplätze

Fertigstellung: 2018

Lehrbachgasse 18  
1120 Wien



# JUSTIZGEBÄUDE SALZBURG

## BALANCE ZWISCHEN ALT UND MODERN



### SALZBURG

Das Justizgebäude Salzburg umfasst gleich zwei klimaschonende Vorzeigeprojekte: Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wurde nach höchsten energetischen und ökologischen Standards umgebaut und saniert. Zudem wurde das Gebäude durch einen Y-förmigen, 6.045 m<sup>2</sup> großen Neubau ergänzt, der die historischen Gebäudetrakte am Rudolfsplatz und entlang der Schanzlgasse miteinander verbindet.

Der mehrstöckige Trakt aus Holz und Glas verleiht dem neu angelegten Innenhof eine luftige Atmosphäre. Wenn man die Sicherheitsschleuse passiert hat, gelangt man direkt in das Herz des Justizgebäudes: ein lichtdurchflutetes, fünfstöckiges, mit Glas überdachtes Atrium. Die Offenheit des Gebäudes wird durch Gale-

rien betont. Besucher\*innen können sich auf diese Weise leicht orientieren. Vom Atrium aus gelangen Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen zum Justiz-Servicecenter, zu den 29 Verhandlungssälen, den Beratungszimmern und in das Dachterrassen-Cafe mit Blick auf die Festung Hohensalzburg.

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wurde mit dem Qualitätsstandard

# klimaaktiv Gold

ausgezeichnet.



### NACHHALTIGKEIT

klimaaktiv Gold-Zertifizierung für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude, klimaaktiv Silber-Zertifizierung für den Zubau, Fernwärme

### FAKTEN

Nettoraumfläche Erweiterung: rd. 6.045 m<sup>2</sup>

Nettoraumfläche Sanierung: rd. 14.698 m<sup>2</sup>

Architektur: Franz und Sue

Fertigstellung: Q4/2018

Rudolfsplatz 2  
5020 Salzburg



# AM HOF 3-4 GESCHÄFTSFLÄCHEN IN PROMINENTER WIENER LAGE



## WIEN

Am Hof gilt als einer der prominentesten Standorte der Wiener Innenstadt. Der Platz ist geschichtsträchtig und zentral zugleich. Das Büro- und Geschäftsgebäude der ARE mit der Adresse „Am Hof 3-4“ liegt direkt gegenüber der Mariensäule. Umgeben von klassizistischen und barocken Gebäuden reiht es sich dort in eine einmalige Einzelhandelskultur ein.

2018 wurden die umfangreichen Sanierungsarbeiten sowie der angrenzende, öffentliche Bereich in der Irsgasse fertiggestellt. Im Erdgeschoß wurden dabei hochwertige Räumlichkeiten für ein rund 1.000m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal adaptiert.

## NACHHALTIGKEIT

Erhaltung der historischen Bausubstanz

## FAKTEN

Nutzfläche: rd. 6.000 m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche: rd. 1.000 m<sup>2</sup>

Architektur: Wehofer Architekten

Fertigstellung: 2018

Am Hof 3-4

1010 Wien





## SICHERHEITSAKADEMIE TRAISKIRCHEN VORBILD FÜR DEKARBONISIERUNG

### TRAISKIRCHEN

Die Sicherheitsakademie Traiskirchen wurde im Jahr 2000 für das Bundesministerium für Inneres errichtet. Das Gebäude bietet auf 14.000m<sup>2</sup> Nutzfläche eine Vielzahl von modernen Räumlichkeiten, die für Schulungen, Seminare, Besprechungen und Veranstaltungen genutzt werden können – von kleinen Gruppenräumen bis hin zu einem großen Konferenzsaal mit Dolmetscherkabinen.

Das besondere Highlight der Liegenschaft ist die 2021 neugestaltete Energieversorgung: Ein cross-sektorales Energiekonzept, das auf innovative Weise Strom und Wärme miteinander koppelt: Auf dem Dach der Sicherheitsakademie wurde eine Photovoltaikanlage mit 196kWp-Leistung errichtet. Im Zusammenspiel mit

einer im Boden eingelassenen vorgefertigten Energiezentrale, dem sogenannten „Ground Cube“, wird die Liegenschaft höchst effizient mit Energie versorgt. Beim Ground Cube werden fünf Wärmepumpen sowie Ökogas in Blockheizkraftwerken maximal genutzt. Zudem sorgen Wärmespeicher für zusätzliche Flexibilität in der Versorgung. Die Energiemanagement-Software von AMPEERS ENERGY steuert und optimiert die Anlagen. So können jährlich 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden, was rund 400 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr bedeutet. Der Eigenverbrauch an Energie kann bis zu 52% selbst gedeckt werden. 98% des erzeugten Stroms werden eigenverbraucht, der Rest wird ins Netz eingeschleust, was zur Refinanzierung der Investitionskosten beiträgt.

Das Energiekonzept wurde von Facility Management Austria (FMA) mit dem

## CO<sub>2</sub>- Countdown- Award

in der Kategorie „Kreativ neu gedacht“ ausgezeichnet.

### FAKTEN

Photovoltaik, Ground Cube-Energiezentrale

### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 14.000m<sup>2</sup>

Architektur: pfeil architekten ZT

Fertigstellung Gebäude: 1999

Umbau Energieversorgung: 2021

Akademiestraße 3  
2514 Traiskirchen



# SMART OFFICE GRAZ BÜROS MIT WEITBLICK



## GRAZ

Das Smart Office verfügt über rund 14.560 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf drei unterirdische und sechs oberirdische Geschoße. 600 Menschen haben hier ihren Arbeitsplatz.

Das nachhaltige Bürogebäude kommt in puncto Heizung und Kühlung zu 80 Prozent ohne externe Energieversorgung aus. Wärme- und Kälteenergie werden mit einer Wärmepumpe durch Grundwassernutzung gewonnen. Auf dem Dach befindet sich zudem - neben der Gemeinschaftsterrasse für die Mitarbeiter\*innen -

eine rund 360 m<sup>2</sup> umfassende Photovoltaikanlage. In der dreigeschoßigen Tiefgarage stehen Elektrotankstellen für E-Autos und E-Bikes zur Verfügung.

Mit der Verleihung des Platin-Zertifikats der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) hat das von der KS Group angekaufte Bürogebäude die höchste Auszeichnung für nachhaltiges Bauen erhalten. Zudem wurde das Smart Office für die herausragende Performance im Bereich der sozial-funktionalen Qualität mit dem ÖGNI Kristall ausgezeichnet.

Das Bürogebäude wurde mit ÖGNI Platin und

# ÖGNI Kristall

zertifiziert.

## NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Wärme- und Kälteenergiegewinnung durch Grundwassernutzung (zu 80 % energieautark), ÖGNI Platin/Kristall-Zertifizierung

## FAKTEN

Nutzfläche: rd. 14.560 m<sup>2</sup>

600 Arbeitsplätze

318 m<sup>2</sup> Dachterrasse

117 Tiefgaragenabstellplätze

Architektur: KS Baumanagement

Fertigstellung: Frühjahr 2021

Waagner-Biro-Straße 108+108A  
8020 Graz





## SCIENCE HUB ARSENAL NEUE PERSPEKTIVE FÜR FORSCHUNG

### WIEN

Der geplante Forschungsstandort im Wiener Arsenal wird insgesamt eine Nutzfläche von 5.450m<sup>2</sup> bieten. Als Hauptmieter wird das Österreichische Forschungsinstitut für Chemie und Technik (OFI) zwei Drittel der Fläche nutzen. Neben modernen Büroflächen stehen dem OFI dann auch insgesamt sechs Labore sowie Werkstätten und Prüfräume zur Verfügung, um ihre Forschung voranzutreiben. Zusätzlich wird im 1. Obergeschoß eine Verbindungsbrücke zum benachbarten Bestandsgebäude des OFI errichtet.

Neben dem OFI sollen im Science Hub noch etwa 2.000m<sup>2</sup> für weitere Forschungs- und Bildungsunternehmen zur Anmietung verfügbar sein.

Ein Großteil der notwendigen Energie wird durch Erdwärme und eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit 63kWp generiert. Des Weiteren werden die Fassaden sowie das Dach begrünt, um nicht nur die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern, sondern auch das Raumklima zu optimieren.

### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Geothermie inkl. Wärmepumpen, Bauteilaktivierung, Klimaanlage mit Wärmerückgewinnung, Fassaden- und Dachbegrünung, Fernwärme

### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 5.450 m<sup>2</sup>

Architektur: b18 architekten ZT

Geplanter Baubeginn: Q4/2024

Geplante Fertigstellung: Q4/2026

Franz-Grill-Straße 5  
1030 Wien





# TIMBER FACTORY GRÜNES HOLZHYBRID- GEWERBEQUARTIER

## MÜNCHEN

In der Münchner Baubergerstraße 34 entsteht nahe der S-Bahnstation Moosach auf einem Grundstück von 28.000 m<sup>2</sup> ein gemischt genutztes Quartier mit Produktion, Gewerbehof, Büros und Einzelhandel. Das Areal ist Teil eines prosperierenden Stadtteils, der durch eine Reihe von Immobilienentwicklungen in unmittelbarer Nachbarschaft eine hohe Nachfrage erfährt.

Das Quartier, das als Joint Venture mit UBM Development errichtet wird, besteht aus 4 Baukörpern und wird in Holzhybridbauweise mit Holzfassaden realisiert. Neben dem Einsatz klimafreundlicher Energie durch Photovoltaik werden darüber hinaus zahlreiche Nachhaltigkeitsmaßnahmen gesetzt: Regenwasser-Management, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, intensive Dachbegrünungen und Biodiversitätsdächer sowie ein Biotop zum Schutz der dort heimischen Eidechsenart.

Für das Quartier wird der

## DGNB Gold- Standard

angestrebt.

### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Regenwasser-Management, Mobilitätsmaßnahmen, intensive Dachbegrünungen und Biodiversitätsdächer, Biotop, DGNB Gold-Standard wird angestrebt

### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 56.000 m<sup>2</sup>

Architektur: Arge 03 Arch + Hermann Kaufmann,  
München und Schwarzach

Geplanter Baubeginn: Q1/2024

Geplante Fertigstellung: ab Q4/2025

Baubergerstraße 34  
80992 München, Deutschland





# ZITADELLENWEG

## ARBEITSCAMPUS NEUEN TYP

### BERLIN

In unmittelbarer Wasserlage an der Havel wird auf einem Grundstück mit rund 13.800m<sup>2</sup> ein Arbeitscampus neuen Typs entwickelt. Von modernen Forschungs-, Labor- und Officeflächen bis hin zu neuinterpretierten industriellen Arbeitsplätzen wird hier Raum für zukunftsweisende Arbeitskonzepte geschaffen. Ein besonderes Merkmal dieser Liegenschaft besteht in der Möglichkeit, eine einzigartige Mischung aus moderner High-End-Produktion und gewerblichem Wohnen zu realisieren.

Die Lage des Quartiers ist herausragend: Direkt am Havelufer gelegen bietet die Immobilie einen einzigartigen Ausblick auf das Wasser und naturnahe Außenräume, die in Pausen und nach der Arbeit zum Verweilen einladen. Das damit einhergehende Mikroklima schafft beste Bedingungen für Arbeit und Erholung gleichermaßen. Der nahe gelegene U-Bahnhof Zitadelle ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Berliner City und insgesamt fünf Berliner Bezirken ohne Umstieg.

Das Projekt, das als Joint Venture mit Central City umgesetzt wird, umfasst die Revitalisierung von fünf denkmalgeschützten Gewerbehallen und Industriegebäuden, die mit modernen Neubau-Erweiterungen versehen werden, um zugleich den historischen Charme zu bewahren und zeitgemäße Ansprüche zu erfüllen.

Komplettiert wird das Ensemble von zwei Neubauten, die in Holzhybridbauweise errichtet werden. Die Verwendung ökologischer Baustoffe ist ein wesentlicher Teil des durchdachten und ökologischen Gesamtkonzepts, das neben der sorgsamem Nutzung von Ressourcen auch eine klimafreundliche Energieversorgung miteinschließt.

Am Zitadellenweg wird so ein einzigartiger Work-Life-Place geschaffen, der höchste Anforderungen an Nachhaltigkeit, Funktionalität und Ästhetik in herausragender Weise erfüllt.

### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Holzhybridbauweise, Fassaden- und Dachbegrünung, Grauwasser-Recycling



### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 20.000m<sup>2</sup>

Architektur: Gewers Pudewill

Geplanter Baubeginn: Q1/2024

Geplante Gesamtfertigstellung: Q4/2026

Zitadellenweg 20 E-G

13599 Berlin

Deutschland



# VIENNA TWENTYTWO

## DIE NEUE DONAUSTADT

### WIEN

VIENNA TWENTYTWO ist ein architektonisch und konzeptionell anspruchsvolles Gesamtprojekt, das neue Maßstäbe für urbane Lebens- und Arbeitsqualität in Wien setzt. Das Landmark-Gebäudeensemble auf rund 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche wurde von den österreichischen Architekten Delugan Meissl Associated Architects nach konsequent nachhaltigen Kriterien gestaltet. Das durchdacht komponierte Quartier mit zwei diagonal positionierten Hochhäusern und vier niedrigeren Gebäuden bietet einen breiten Nutzungsmix aus individuell konfigurierbaren Offices, hochwertigem Wohnraum, einem Hotel und Serviced Apartments sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ort.

Nachhaltiges Highlight ist das Energiesystem, bei dem mittels eines Wärme- und Kälteliefercontractings sichergestellt wird, dass die Energieversorgung des gesamten Quartiers effizient und kostenoptimiert zur Verfügung steht. Ein Kooperationsprojekt mit SIGNA.

Das gesamte Quartier wurde vorzertifiziert mit

# ÖGNI Gold.



### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Wärme- und Kälteliefercontracting, Wärmerückgewinnung, Geothermie, Regenwassermanagement, Grundwassernutzung und Bauteilkühlung; Zertifikate: ÖGNI Gold für Bauteil 5, LEED Gold für Bauteil 4, Vorzertifikate: ÖGNI Gold für das gesamte Quartier, LEED Gold für die Bauteile 1, 2 und 3

### DATEN UND TERMINE

Grundstücksfläche: rd. 15.000 m<sup>2</sup>

Freiflächen: rd. 7.400 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche: rd. 148.000 m<sup>2</sup>

6 Gebäudeteile mit bis zu 153 m Höhe

Perfekt erschlossene Lage mit direktem Zugang zu U-Bahn, Straßenbahn, Bussen und Regionallinien

Architektur: Delugan Meissl Associated Architects

Baubeginn: Februar 2019

Fertigstellung:

Bauphase 1: Q4/2023

Bauphase 2: geplant 2025



Dr.-Adolf-Schärf-Platz

1220 Wien

vienna-twentytwo.at

## VIENNA TWENTY TWO



# TRIIIPLE

## DIE NEUE DIMENSION VON ARBEITEN, WOHNEN UND LEBEN

### WIEN

Direkt am Donaukanal befindet sich das imposante und weithin erkennbare Ensemble mit drei im Dialog zueinander stehenden Türmen, eingebettet zwischen der Business-Stadt TownTown und dem Grünen Prater. Triiiple bietet durch seine innerstädtische Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk eine optimale Verbindung zum Stadtzentrum und zum Flughafen. Ein direkter Zugang zum Donaukanal, U-Bahn-Stationen in der unmittelbaren Nähe und eine umfassende Infrastruktur zeichnen den Standort aus. Triiiple schafft eine neue Dimension von Wohnen, Arbeiten und Leben – in einem außergewöhnlichen architektonischen Meisterwerk, entworfen vom renommierten Architektenteam Henke Schreieck.

Zusätzlich zu den drei fertiggestellten Hochhäusern wird bis 2027 noch ein vierter, niedrigerer Bauteil als Bürogebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 12.000 m<sup>2</sup> errichtet.

Das gesamte Quartier wird mittels innovativer Technik ressourcenschonend gekühlt und geheizt, wobei das Flusswasser des Donaukanals als Energiequelle genutzt wird. So werden jährlich 2.000 t CO<sub>2</sub> eingespart. Ein Kooperationsprojekt mit SORAVIA.



Das Projekt wurde mehrfach ausgezeichnet, u. a. vom Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH) in Chicago als „2022 Award of Excellence Winner“ in der Kategorie

## Best Tall Residential.

### NACHHALTIGKEIT

Flusswasserheizung und -kühlung, intensives Begrünungskonzept

### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 73.000 m<sup>2</sup>

Drei Türme mit einer Gesamthöhe von bis zu 119 m

Turm 1+2: rd. 500 Wohneinheiten

Turm 3: rd. 670 Apartments für Studenten und Young Professionals

Wohnungsgrößen: rd. 35-165 m<sup>2</sup>

Bauteil 4: rd. 12.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

Architektur: Henke Schreieck Architekten (Turm 1-3)

Geplanter Baubeginn Bauteil 4: 2025

Fertigstellung (Turm 1-3): 2021

Geplante Fertigstellung Bauteil 4: Ende 2027



Schnirchgasse 9, 11, 13, 15

1030 Wien

triiiple.at

**TRIIIPLE**  
STADT. LAND. FLUSS.



# VILLAGE IM DRITTEN GEMISCHTES QUARTIER IM HERZEN DER STADT

Das gesamte Quartier wurde vorzertifiziert mit  
**ÖGNI Gold.**



## WIEN

Im dritten Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE als Quartiersentwicklerin das „VILLAGE IM DRITTEN“. Auf einem über elf Hektar großen Areal werden bis 2027 rund 2.000 Wohnungen – die Hälfte davon gefördert oder preiswert – für rund 4.000 Bewohner\*innen errichtet. Flächen für gewerbliche Nutzung, Büros, Nahversorgungs- sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ergänzen das neu entstehende Stadtviertel. Das Herz des Quartiers bildet ein rund zwei Hektar großer Park.



Das VILLAGE IM DRITTEN zeichnet sich durch ein europaweit einzigartiges, baufeldübergreifendes Energiekonzept aus, bei dem lokal vorhandene, erneuerbare und klimafreundliche Ressourcen genutzt werden. So entsteht eines der nachhaltigsten und innovativsten Immobilienprojekte Europas. Im Quartier kümmert sich das Unternehmen ARE URBANIQ um das Besiedelungsmanagement für Gewerbeflächen. Dies gewährleistet einen attraktiven Nutzungsmix und schafft so für Gewerbetreibende und Kund\*innen einen ökonomischen und sozialen Mehrwert.

## NACHHALTIGKEIT

Klimafreundliches Gesamtkonzept für Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des Quartiers (u.a. 500 Tiefensonden für Geothermie, Anergienetz, Photovoltaik mit rund 1.000 kW Peak Leistung, klimafreundliche Fernwärme), Park als Frisch- und Kaltluftquelle, Gründächer, im Inneren autofrei, Social Urban Mining, ÖGNI Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier

## DATEN UND TERMINE

Projektgebiet: rd. 11,5 ha
Park: rd. 2 ha
22 Bauplätze
Bruttogeschoßfläche: rd. 250.000 m <sup>2</sup> , davon:
- rd. 190.000 m <sup>2</sup> für Wohnen (Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)
- rd. 60.000 m <sup>2</sup> für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, davon rd. 21.000 m <sup>2</sup> für Bildung
Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur), YEWO Landscapes e.U. (Landschafts- & Freiraumplanung)
Beschluss Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: 2020
Baubeginn Hochbau: 2023
Geplante Gesamtfertigstellung: 2027



Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse  
1030 Wien  
docks.at  
villageimdritten.at

**VILLAGE  
IM DRITTEN**



# WILDGARTEN

## LEBENSKONZEPTE

## NEU DENKEN



### WIEN

Am Rosenhügel im 12. Bezirk werden Lebenskonzepte neu gedacht. Hier wird bis zum Jahr 2024 ein gemeinschaftlicher Stadtteil mit rund 1.100 freifinanzierten und geförderten Wohnungen, in dem ökologische und soziale Nachhaltigkeit großgeschrieben werden, fertiggestellt. Auf etwa 11 Hektar werden 2.300 Menschen mit der Natur nachbarschaftlich und doch städtisch leben. Das Mitgestalten der Bewohner\*innen war von Anfang an Teil des Entwicklungskonzepts, das ein Leben im Zweifamilienhaus mit mehrgeschoßigen Wohnbauten verbindet. Für Jung & Alt stehen großzügige Außen- und Grünflächen zur Verfügung. Die Parkplätze sind zentral an drei Stellen zu Sammeltiefgaragen gebündelt, das Innere des Quartiers ist nahezu autofrei.

Das Projekt auf den Baufeldern 3, 12, 14 und 15 wurden vorzertifiziert mit dem Qualitätsstandard

# klimaaktiv Silber.

### NACHHALTIGKEIT

Grünflächen, Mobilitätsmaßnahmen, nahezu autofreie Oberfläche, Regenwassermanagement, Dachbegrünungen, ressourcenschonende Planung, sorgsamer Umgang mit Rohstoffen, zum Teil Ziegelmassiv- und Holzbauweise u. v. m.

### DATEN UND TERMINE

Grundstücksfläche: rd. 107.000 m<sup>2</sup>  
davon rd. 55.000 m<sup>2</sup> ARE,  
rd. 29.800 m<sup>2</sup> gemeinnützige Bauvereinigungen und  
rd. 22.200 m<sup>2</sup> Erschließung

Bruttogeschoßfläche: rd. 115.000 m<sup>2</sup>  
davon rd. 71.000 m<sup>2</sup> ARE

Nutzfläche: rd. 82.450 m<sup>2</sup>  
davon rd. 27.100 m<sup>2</sup> Mietwohnungen ARE und  
rd. 22.200 m<sup>2</sup> Eigentumswohnungen ARE  
rd. 1.100 Wohneinheiten

drei denkmalgeschützte Bestandsgebäude  
Masterplan: arenas basabe palacios, M&S Architekten und  
Büro Land in Sicht

Baubeginn: 2016/2017

Geplante Gesamtfertigstellung: 2024



Emil-Behring-Weg  
Wildgartenallee  
Benyastraße  
1120 Wien  
wildgarten.wien





# JAKOMINI VERDE TRANSFORMATION IM BEZIRK JAKOMINI

## GRAZ

Die ehemalige Kirchner Kaserne im Grazer Bezirk Jakomini stellt aufgrund der Größe von 5,7 ha ein bedeutendes, zentrumsnahes Transformationsgebiet dar. Die Liegenschaft wird geöffnet und zukünftig über 570 Miet- und Eigentumswohnungen sowie öffentlich zugängliche Flächen verfügen. Das Areal wird nicht nur den neuen Nutzer\*innen und Bewohner\*innen dienen, sondern auch dem Bezirk vielfältigen Mehrwert bieten. Geplant sind unter anderem ein öffentlicher Sportplatz sowie eine Parkanlage. Ausgehend von einem neu gestalteten, öffentlichen Entree an der Kasernstraße bilden der Park und ein inneres Freiraumband die Grundstruktur für die neue Bebauung. Ein Kooperationsprojekt mit IMMOVATE.

## NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Grundwassernutzung, Fernwärme, öffentlicher Park, Sport- und Grünflächen

## DATEN UND TERMINE

Projektgebiet: rd. 5,7 ha  
 Entwicklung nach einem städtebaulichen Rahmenplan in Abstimmung mit der Stadt Graz in einem kooperativen städtebaulichen Planungsverfahren  
 10 Hochbauten  
 Bruttogeschoßfläche: rd. 43.300 m<sup>2</sup>  
 570 Wohnungen  
 Sammelgarage mit 316 Tiefgaragenstellplätzen  
 Architektonische Siegerprojekte von schwarz.platzer und pentaplan Architekten  
 Beschluss Flächenwidmung: Q2/2019  
 Beschluss Bebauungsplan: Q1/2021  
 Baubeginn: 2022  
 Geplante Fertigstellung: Q4/2024

Kasernstraße 24  
 8010 Graz  
 jakomini-verde.at





## JUWEL IM GRÜNEN MÖDLING KLEINSTADTFLAIR IM NEUSIEDLERVIERTEL

### MÖDLING

Die ARE realisiert Wohn- und Arbeitsräume mit gesellschaftlichem Nutzen. Auf dem Areal der ehemaligen Gendarmeriezentrale entsteht mit dem JUWEL IM GRÜNEN MÖDLING eine attraktive Quartiersentwicklung mit insgesamt 275 Wohnungen. Hochwertige Wohnbauten in Form von Stadtvillen und Reihenhäusern sammeln sich um einen zentral gelegenen, rund 1.350 m<sup>2</sup> großen Park. Auf dem etwa vier Hektar großen Areal finden sich neben klassischem Wohn-

raum auch gewerbliche Nutzungen. In einem multifunktionalen Gebäude in Zone I wird im Erdgeschoß ein Nahversorger seinen Platz finden. Zusätzlich ist eine Gastronomieeinheit vorgesehen. In den Obergeschossen sind eine Betreuungseinrichtung für Seniorinnen und Senioren sowie ein Büro geplant. Um das Infrastrukturangebot abzurunden, sind in Zone IV neben Miet- und Eigentumswohnungen auch Flächen für Arztpraxen geplant. Für ein nachbarschaftliches Miteinander wurde der nördlich gelegene, sogenannte Fliegenspitzen von der ARE an die Stadtgemeinde Mödling übertragen. Dort wurde ein neuer Platz errichtet, auf dem regelmäßig Stadtteilstände und Märkte stattfinden.



### NACHHALTIGKEIT

Geothermie und Photovoltaik, Baumbestand weitestgehend erhalten, teilweise Holzbauweise

### DATEN UND TERMINE

Grundstücksfläche: rd. 37.650 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche: rd. 35.000 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: rd. 25.000 m<sup>2</sup>

275 Wohneinheiten

400 Stellplätze

Architektur: B&M Architektur, Franz&Sue Architekten und MAGK Architekten

Baubeginn: 2017

Geplante Gesamtfertigstellung: 2025

Grutschgasse  
Technikerstraße  
Quellenstraße  
2340 Mödling  
juwel-im-gruenen.at



## AM ZEUGHAUS ZUHAUSE IM LEBEN



### INNSBRUCK

Am sogenannten Zeughausareal in der Nähe des Innsbrucker Stadtzentrums hat die ARE in Kooperation mit NHT ein Wohnquartier mit großzügigen Grünflächen entwickelt. Es wurden drei Gebäude mit insgesamt 118 Wohneinheiten von rd. 45 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mit zwei bis vier Zimmern gebaut. Die ARE hat ein fünfgeschoßiges Gebäude mit 24 geförderten Mietwohnungen sowie ein zwölfgeschoßiges Gebäude mit 58 Eigentumswohnungen und einem Büro errichtet. Die Einbindung des Areals rund um das Zeughaus bietet eine gelungene Nachverdichtung im Zentrum der Stadt Innsbruck. Es besteht eine ideale Anbindung an die Innsbrucker Infrastruktur und an das öffentliche Verkehrsnetz.

### NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, Passivhausbauweise bei geförderten Wohnungen, Niedrigenergiebauweise bei Eigentumswohnungen

### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 7.900 m<sup>2</sup>

Bauteil A: 58 Eigentumswohnungen, 1 Büroeinheit

Bauteil B: 24 geförderte Mietwohnungen

Bauteil C: 36 geförderte Mietwohnungen (NHT)

81 Tiefgaragenstellplätze

Architektur: ARGE reitter\_architekten und hertl.architekten

Baubeginn: Q3/2021

Fertigstellung: Q3/2023

Kapuzinergasse 36–40  
6020 Innsbruck  
amzeughaus.at



# KLEINE SPERLGASSE WIENER LEBENSART

## WIEN

Die Kleine Spergasse befindet sich im Herzen des Karmeliter Viertels im zweiten Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen der Karmelitermarkt, der Augarten und der Donaukanal. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an das Radwegenetz ist ausgezeichnet. Bei der Planung wurde besonders viel Wert auf die Erhaltung von Seele und Substanz des historischen Gebäudes gelegt. Vorhandene Strukturen werden in Hinblick auf die neuen Anforderungen mit moderner Technik und viel Know-how behutsam verändert. Es entstehen 22 Wohnungen von rd. 40 bis 152 m<sup>2</sup> mit zwei bis fünf Zimmern. Drei Büros im Hochparterre und ein Geschäftslokal, das über zwei Geschoße angelegt ist, bereichern das Haus.



## NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, Erhaltung der historischen Bausubstanz

## DATEN UND TERMINE

Grundstücksfläche: rd. 620 m<sup>2</sup>  
 22 Eigentumswohnungen, 3 Büros, 1 Geschäftslokal  
 Wohnungsgrößen: rd. 40-152 m<sup>2</sup>  
 8 Stellplätze  
 Architektur: A2K ARCHITEKTEN  
 Baubeginn: Q1/2021  
 Geplante Fertigstellung: Q1/2024

Kleine Spergasse 5  
 1020 Wien  
[kleinesperlgasse.at](http://kleinesperlgasse.at)





## LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE URBANES WOHNEN IM DRITTEN BEZIRK

### WIEN

In der Landstraßer Hauptstraße 148a wurde ein attraktiver Mix aus Verkaufs- und Wohnflächen nach den Plänen der ARGE MAGK g.o.y.a. urban architekten realisiert. Die Mietwohnungen sind überwiegend mit großzügigen Freibereichen in Form von Privatgärten, Terrassen, Balkonen oder tiefen Loggien ausgestattet. Die Eineinhalb- bis Vierzimmerwohnungen sind zwischen 33 und 90 m<sup>2</sup> groß. Die Bewohner\*innen können im begrünten Innenhof

entspannen während die Kinder am Spielplatz sind. Ein Gemeinschaftsraum samt Küche steht allen Mieter\*innen zur Verfügung. Mit zwei Geschäftslokalen im Erdgeschoß befindet sich die Nahversorgung im Gebäude. Auch diverse Restaurants, Geschäfte und ein Städtischer Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe. In der Tiefgaragenplätze stehen für die Bewohner\*innen 16 E-Ladestationen zur Verfügung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und Wiener Hauptverkehrsachsen gewährleistet ein sehr gutes Mobilitätsangebot.

### NACHHALTIGKEIT

Begrünter Innenhof, E-Ladestationen

### DATEN UND TERMINE

Nutzfläche: rd. 11.300 m<sup>2</sup>

156 Mietwohnungen

Architektur: ARGE MAGK g.o.y.a. urban architekten

Baubeginn: Q4/2019

Fertigstellung: Q1/2022

Landstraßer Hauptstraße 148a  
1030 Wien



# FELDKIRCHNER STRASSE ZENTRAL ZUHAUSE IM GRÜNEN



## KLAGENFURT

Das Wohnprojekt punktet mit kompakt geschnittenen Grundrissen und qualitätsvoller Ausstattung. Attraktive Grünflächen wurden direkt auf dem Grundstück angelegt bzw. sind in den Parkanlagen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Ein Supermarkt im Haus sorgt für kurze Einkaufswege. Die Innenstadtlage ermöglicht es, sehr viele Wege zu Fuß oder per Fahrrad zu erledigen. Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Bei diesem Wohnprojekt wurde Wert auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen gelegt, z. B. durch eine reduzierte Neuversiegelung von Grund und Boden, die Verwendung von Ziegel als überwiegendes Baumaterial und den Anschluss des Gebäudes an die Fernwärme. Durch die Installation eines Mulden-Rigolen-Systems sowie eines Retentionsbeckens für die Sammlung von Oberflächenwässern wird zudem die unmittelbare Ab- und Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation reduziert. Dies dient auch gleichzeitig der Kühlung des Quartiers durch Verdunstung.

## NACHHALTIGKEIT

Regenwassermanagement, Fernwärme

## DATEN UND TERMINE

Grundstücksfläche: rd. 9.300 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche: rd. 13.300 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: rd. 9.600 m<sup>2</sup>

davon Wohnen: rd. 7.100 m<sup>2</sup>

und Retail: rd. 2.500 m<sup>2</sup>

112 Mietwohnungen

Zwei- bis Vierzimmerwohnungen

Wohnungsgrößen: rd. 40-113 m<sup>2</sup>

9 Geschäftslokale

213 Tiefgaragenplätze, 85 Außenstellplätze

Versperrbare Fahrradabstellplätze

Architektur: Arkan Zeytinoglu Architects

Baubeginn: Q3/2019

Fertigstellung: Q1/2022

Feldkirchner Straße 4-6  
9020 Klagenfurt



# HIRSCHFELD GRÜNES QUARTIER NAHE DEM MARCHFELD

## WIEN

Nördlich der Donau und fernab der Hektik entsteht am Rande eines Grünzugs, der bis zum Bisamberg reicht, dieses naturnahe Viertel. In der Gerasdorfer Straße, in direkter Nachbarschaft zum Marchfeldkanal, werden rund 440 moderne Wohnungen auf drei Bauplätzen errichtet, wobei ein Bauplatz vom gemeinnützigen Bauträger ÖSW realisiert wird. Mehrere Stadt-, Atrium- und Terrassenhäuser bieten zeitgemäßen und behaglichen Wohnraum. Die begrünte Esplanade, das angrenzende Wald- und Wiesengebiet, der zentrale Quartiersplatz, ein Kindergarten und das benachbarte Ella-Lingens-Gymnasium sorgen für hohe Lebensqualität.



Das Projekt wurde vorzertifiziert  
mit dem Qualitätsstandard

## klimaaktiv Silber.



## NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Heiz- und Temperierungssystem mittels Wärmepumpen, Geothermie (Erdsonden und Brunnen), autofreie Oberfläche, E-Lademöglichkeiten, Schaffung von Habitaten für Flora und Fauna u. v. m.

## DATEN UND TERMINE

Grundstücksfläche: rd. 34.000 m<sup>2</sup>  
 Bruttogeschoßfläche: rd. 36.600 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: rd. 26.400 m<sup>2</sup>, davon:  
 rd. 8.100 m<sup>2</sup> für gemeinnützigen Bauträger  
 174 Eigentumswohnungen  
 154 Mietwohnungen  
 110 geförderte Mietwohnungen  
 Ein- bis Fünfstückwohnungen  
 Wohnungsgrößen: rd. 32 m<sup>2</sup>-105 m<sup>2</sup>  
 256 Tiefgaragenstellplätze  
 Architektur: Shibukawa Eder Architects, Duda, Testor.  
 Architektur und PLOV Architekten  
 Baubeginn: Q4/2022  
 Geplante Fertigstellung: Q1/2025

Gerasdorfer Straße 105-117  
 1210 Wien  
 hirschfeld.wien



## Abbildungen:

Cover:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Foto: Kurt Hoerbst
Seite 2:	JUSTIZGEBÄUDE SALZBURG, Foto: Lukas Schaller   VILLAGE IM DRITTEN, Visualisierung: SQUAREBYTES   VIENNA TWENTYTWO, Visualisierung: K18
Seite 3:	HIRSCHFELD, Visualisierung: Shibukawa Eder Architects, Bokeh designstudio   AM HOF, Foto: David Schreyer   ZITADELLENWEG, Visualisierung: Gewers Pudewill
Seite 4-5:	Fotos: Sabine Hauswirth
Seite 6:	Foto: Markus Schieder
Seite 8-9:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Fotos: Kurt Hoerbst
Seite 10:	TRABRENNSTRASSE 2, Fotos: Markus Schieder, David Schreyer
Seite 11:	INNO PLAZA, Fotos: Christian Steinbrenner
Seite 12:	JUSTIZGEBÄUDE SALZBURG, Fotos: Lukas Schaller, Ntertainment
Seite 13:	AM HOF, Fotos: David Schreyer
Seite 14:	SICHERHEITSAKADEMIE TRAIISKIRCHEN, Fotos: Stefan Seelig
Seite 15:	SMART OFFICE GRAZ, Fotos: Paul Ott, Mario Gimpel
Seite 16:	SCIENCE HUB ARSENAL, Visualisierungen: B18 Architekten ZT
Seite 17:	TIMBER FACTORY, Visualisierungen: HHVISION
Seite 18-19:	ZITADELLENWEG, Visualisierungen: bloomimages, Gewers Pudewill
Seite 20:	VIENNA TWENTYTWO, Foto: Markus Schieder, Visualisierung: K18
Seite 21:	TRIIIPLE, Fotos: Martin Hörmandinger, Markus Schieder
Seite 22-23:	VILLAGE IM DRITTEN, Visualisierung: SQUAREBYTES
Seite 24:	WILDGARTEN, Foto: Markus Schieder, Visualisierungen: Schneider+Schumacher, Expressiv
Seite 25:	JAKOMINI VERDE, Visualisierungen: Telegram71
Seite 26-27:	JUWEL IM GRÜNEN, Foto: Klebl Immobilien, Visualisierungen: Franz und Sue, B & M Architektur, MAGK Architekten, Schreiner, Kastler
Seite 28:	AM ZEUGHAUS, Fotos: The Gentlemen Creatives, Kurt Hörbst, Visualisierung: Comm AG
Seite 29:	KLEINE SPERLGASSE, Visualisierungen: Schreiner, Kastler
Seite 30:	LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE, Fotos: Markus Schieder
Seite 31:	FELDKIRCHNER STRASSE, Fotos: Rene Knabl
Seite 32:	HIRSCHFELD, Visualisierungen: Shibukawa Eder Architects, Bokeh designstudio

## Disclaimer

Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht von der ARE Austrian Real Estate GmbH zur Verfügung gestellt.

Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z.B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher bei Unklarheiten, direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

## Impressum

ARE Austrian Real Estate GmbH, 1020 Wien, Trabrennstraße 2b | T +43 1 715 02 08-7100, F +43 1 715 02 08-7120, E office@are.at | Firmenbuch-Nr.: FN 293512k, Handelsgericht Wien, Umsatzsteuer-ID-Nr.: ATU63598958 | ARE Austrian Real Estate Development GmbH, 1020 Wien, Trabrennstraße 2b | T +43 1 7120 742-0, F +43 1 7120 742-7799, E office@are-development.at | Firmenbuch-Nr.: FN 62121f, Handelsgericht Wien, Umsatzsteuer-ID-Nr.: ATU48885504 | www.are.at  
Stand: September 2023

# DIE ARE KOMPAKT IN ZAHLEN\*

291,7

Mio. Euro  
Gesamtinvestitionsvolumen

582

Liegenschaften

4,2

Mrd. Euro  
Buchwert

45

Prozent  
Frauenanteil

85

Mitarbeitende

76,0

Prozent  
Büroimmobilien

1,9

Mio. Quadratmeter  
vermietbare Fläche

12,1

Prozent  
Wohnimmobilien

2,0

Prozent  
vermietbarer  
Leerstand

\*für das Geschäftsjahr 2022 laut IFRS-Bericht



ARE.AT