

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

BÜRO, WOHNEN & QUARTIER





BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN
Seite 10



HAVEL LABS
Seite 24



VILLAGE IM DRITTEN
Seite 22

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 597 Bestandsliegenschaften und rund 40 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 stehen im Zentrum unseres Wirtschaftens. Dabei bekennt sich die ARE zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens und hat sich selbst über den gesetzlichen Anforderungen liegende Ziele gesetzt. Die klimagerechte Bauweise unserer Projekte und deren Versorgung durch erneuerbare Energien sowie die Schaffung von Grün- und Freiflächen sind zentraler Teil unserer Unternehmensstrategie. Zudem sind auch insbesondere bei der Dekarbonisierung des Bestandsportfolios erhebliche Anstrengungen erforderlich. Das reicht von der Installation von neuen Anlagen für eine klimafreundliche Energieversorgung, über thermische Sanierungen bis hin zur intelligenten Betriebsführung.

IN ÖSTERREICH UND INTERNATIONAL

Die ARE setzt auf kontinuierliches Wachstum und nachhaltige Wertsteigerung. Von 2024 bis 2028 investieren wir insgesamt rund EUR 2,6 Mrd. in den Neubau, die Generalsanierung und die Instandhaltung unserer Immobilien. Mit unserem Engagement setzen wir so wichtige regionalwirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse.



WILDGARTEN
Seite 29



PAULUSTORGASSE
Seite 15

UNTERNEHMENSBEREICHE

ASSET MANAGEMENT

Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m² Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 4,6 Mrd. steht die ARE für ein Maximum an Stabilität, Sicherheit und Qualität. Unser Team bewirtschaftet ein breitgefächertes Portfolio an erstklassigen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien 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 2,5% (2023).

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.

STADTRAUMAKTIVIERUNG

ARE URBANIQ ergänzt das breit gefächerte Angebot der ARE um den Bereich Stadtraumaktivierung und konzentriert sich auf die Entwicklung von Erdgeschoßzonen in urbanen Lagen. Sie tritt als Vermieterin auf, hat die Hoheit über das Standortmarketing, bietet strategische Beratung für Stadträume und steht für die nachhaltige und hochqualitative Quartiersentwicklung der develop2hold-Strategie der ARE. So entstehen Lebensräume mit hoher Erlebnisqualität, deren Mehrwert lokal und über die Grenzen des Stadtteils wirkt.

REAL ESTATE INVESTMENT & CORPORATE 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 Corporate Managements betreut.

ZUSAMMEN PERSPEKTIVEN SCHAFFEN. WIR SIND DIE ARE.



Gerald Beck
Geschäftsführer

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

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



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

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

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

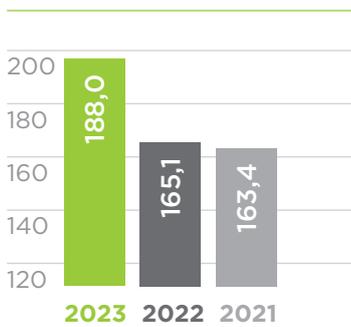
Thomas Bassetti
Head of International
T +43 5 0244-1426
thomas.bassetti@are.at

Christine Dornaus
Geschäftsführerin

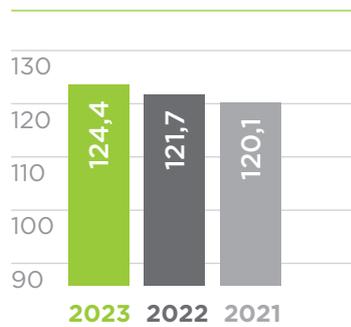


ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

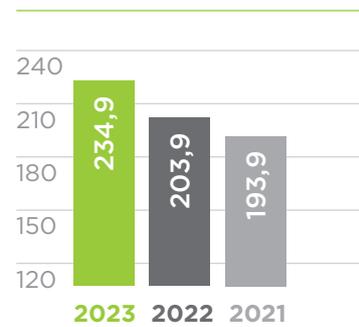
EBITDA
IN EUR MIO.



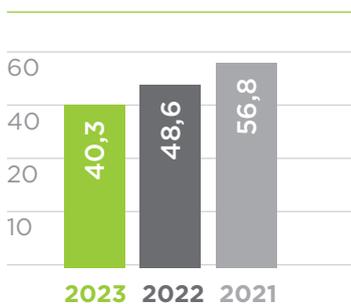
FFO
IN EUR MIO.*



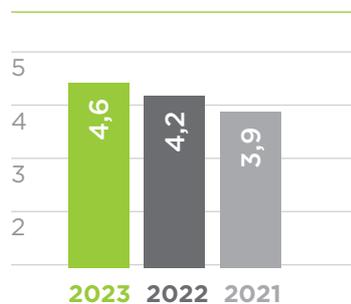
MIETERLÖSE
IN EUR MIO.



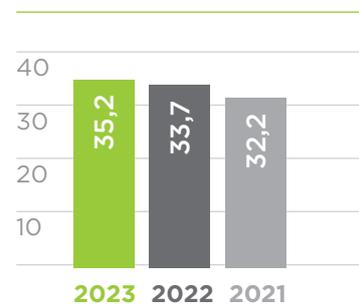
**MANAGEMENT-
UMSATZ** IN %



IFRS FAIR VALUE
IN EUR MRD.



**LOAN TO VALUE
RATIO** IN %



KENNZAHLEN

in EUR Mio. außer anders angegeben	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	354,1	331,7	+6,8 %
davon Mieterlöse	234,9	203,9	+15,2 %
EBITDA	188,0	165,1	+13,9 %
EBITDA-Marge in %	53,1 %	49,8 %	+3,3 PP
EBIT	301,8	361,2	-16,4 %
Gewinn der Periode	194,7	303,4	-35,8 %
Mitarbeiter*innen	100	85	+15 MA
Bilanzsumme	5.148,8	4.807,6	+7,1 %
Eigenkapital	2.823,1	2.683,6	+5,2 %
Eigenkapitalquote in %	54,8 %	55,8 %	-1,0 PP
Loan to Value Ratio (LTV) in %	35,2 %	33,7 %	+1,5 PP
Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe	124,4	121,7	+2,2 %
Cashflow aus dem operativen Bereich	65,2	94,1	-30,7 %
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-148,4	-214,7	+30,9 %
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	81,4	160,8	-49,4 %
Veränderung der liquiden Mittel	-1,8	40,2	-104,5 %

* 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.



BÜROGEBÄUDE TULLN

THERMISCHE SANIERUNG

TULLN

Das Bürogebäude der ARE zwischen Nibelungenplatz und Donaugasse wird thermisch saniert. Das Bestandsgebäude wird mit einer neuen Holzfassade auch optisch aufgewertet und sich somit harmonisch in den neu gestalteten Nibelungenplatz einfügen. Noch wichtiger sind aber die „inneren Werte“. Durch die thermische Sanierung der Fassade und den Tausch der Fenster kann rund 30% des Primärenergiebedarfs eingespart werden. Zudem sorgt ein neuer Sonnenschutz für bessere Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten im Bürogebäude, wie unter anderem für Polizei und Finanzamt.

Nach den Plänen des Tullner Architekturbüros A quadrat wird die bestehende Betonfertigteilfeassade entfernt und fachgerecht entsorgt. Danach wird eine neue Dämmung aus Mineralwolle und eine hinterlüftete Holzfassade aus heimischem Nadelholz auf einer Fläche von insgesamt über 2.000 Quadratmetern angebracht. Sämtliche Fenster sowie Eingangstüren, die zusammen auf weitere 800 Quadratmeter Fläche kommen, werden ebenfalls erneuert. Rund um das Gebäude werden auf 140 Quadratmetern neue Büsche, Stauden und Gräser gepflanzt, während die Fassade an drei Stellen durch eine Begrünung aufgelockert wird. Die thermische Sanierung findet bei laufendem Betrieb statt.

NACHHALTIGKEIT

Thermische Sanierung, Holzfassade

FAKTEN

Sanierung Fassade, Fenster & Türen: rd. 2.800m²

Architektur: A quadrat Ziviltechniker GmbH

Baubeginn: Q2/2024

Geplante Fertigstellung: Q4/2024

Nibelungenplatz 2
3430 Tulln an der Donau



K12 INNSBRUCK

NACHHALTIGE BÜROS



INNSBRUCK

Die ARE errichtet in der Innsbrucker Kaiserjägerstraße 12 ein neues Bürogebäude mit rund 3.000 Quadratmeter Fläche. Der nachhaltige Neubau ist bereits mit klimaaktiv Gold vorzertifiziert. Das vierstöckige Bürogebäude bietet im Erdgeschoß eine Besprechungszone, eine Gemeinschaftsküche mit Terrasse und offene Büros. In den drei Obergeschoßen befinden sich weitere Büroräume für insgesamt rund 125 Beschäftigte.

Für gute und bei Bedarf kühle Luft sorgen eine kontrollierte Be- und Entlüftung sowie eine Kühlung. Die außenliegende Beschattung schützt vor direkter Sonneneinstrahlung und verringert den Kühlbedarf. Die Kälte wird über die Bauteilaktivierung abgegeben. Durch die gute Speicherfähigkeit von Beton kann so der Energiebedarf gesenkt werden. Geheizt wird mit Fernwärme. Auf dem Gründach erzeugt eine Photovoltaikanlage Strom.



NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, Bauteilaktivierung, Photovoltaik, Vorzertifikat klimaaktiv Gold

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 3.000m²

Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten

Baubeginn: Q3/2023

Geplante Fertigstellung: Q1/2025

Kaiserjägerstraße 12
6020 Innsbruck



BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN

KLIMAFREUNDLICHES VERWALTUNGSZENTRUM

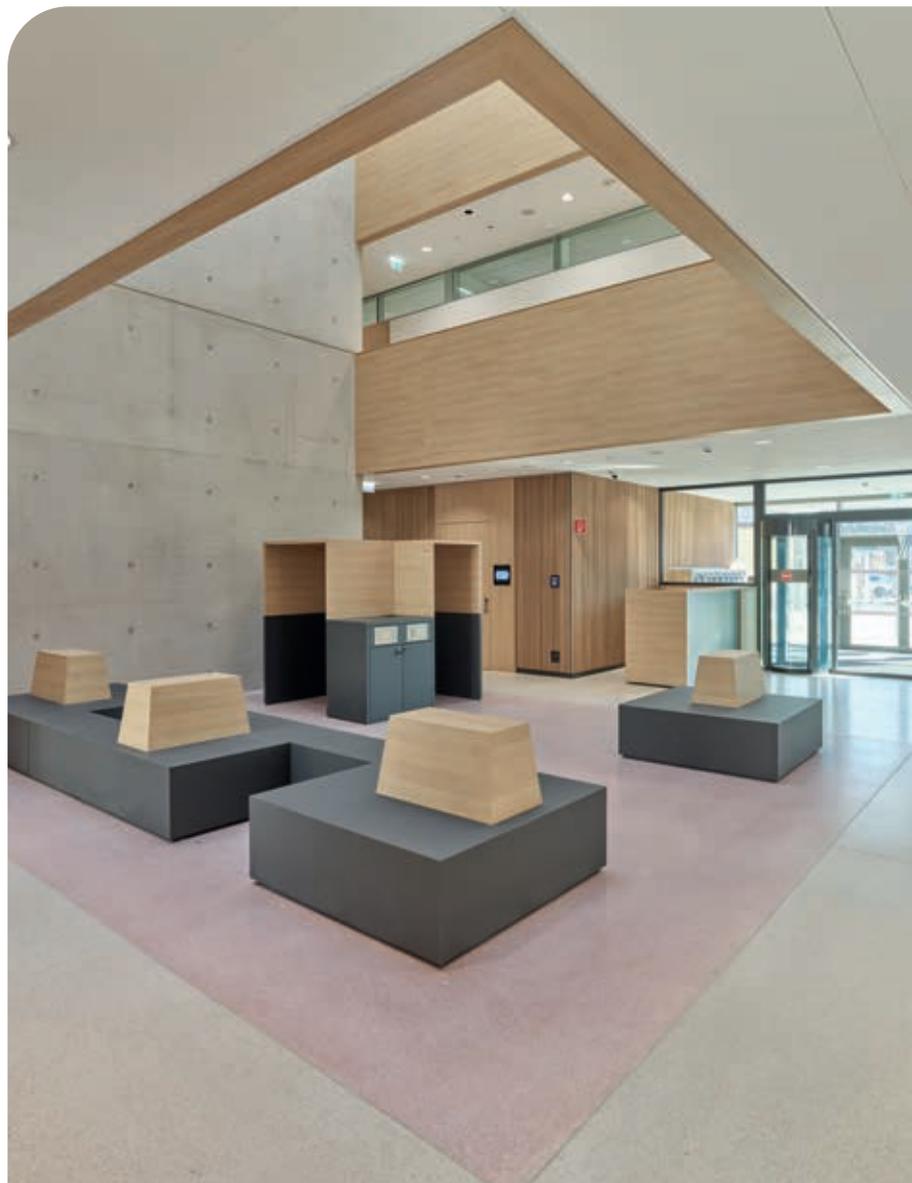
SEEKIRCHEN

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 größtenteils 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 50 cm 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 2.600m². Optisch präsentiert sich das Bezirksgericht in zwei Zonen: die teilweise großzügig verglaste und klar zonierte Erdgeschoßebene bildet das Fundament für die darüberliegenden Stockwerke mit ihrer markanten Lochfassade. Während innen der weiträumig verglaste Servicebereich im Süden viel Transparenz und Bürger-nähe 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.

NACHHALTIGKEIT

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

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 2.600m²

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





GREEN WORX GRÜN IST HIER PROGRAMM

Das Gebäude wurde mit

LEED Platinum

zertifiziert.

NACHHALTIGKEIT

LEED-Platinum-Zertifizierung, Betonkernaktivierung, Wärmerückgewinnung, Regenwassermanagement, Fernwärme, E-Mobilität & alternative Verkehrsmöglichkeiten Fernwärme, ÖGNI Platin-Zertifizierung

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 17.000m²

Architektur: Bmst. Ing. Michael Ebner

179 Stellplätze

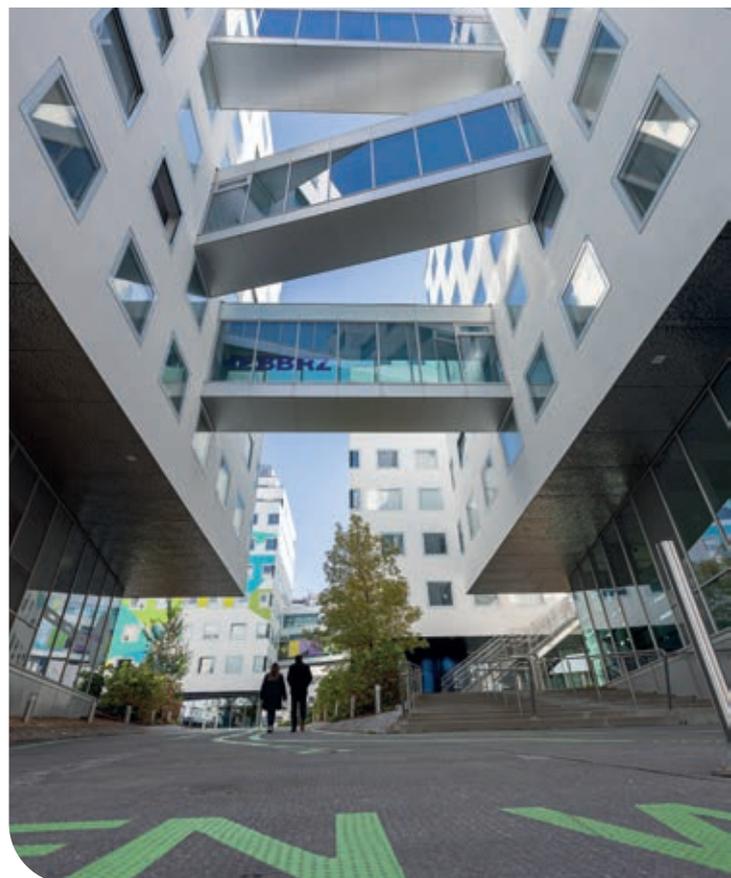
Fertigstellung: 2013

Walcherstraße 6
1020 Wien



WIEN

Der aus vier Gebäuden bestehende Komplex punktet mit seiner Lage zwischen Praterstern und Vorgartenstraße sowie seiner Nähe zur Innenstadt. Die Heizung und Kühlung in den Bürobereichen von GREEN WORX erfolgt über Bauteilaktivierung, die Temperaturregulierung über Wärmerückgewinnung. Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt. Durch das Regenwassermanagement wird Niederschlag vom Flachdach in Nutzwassertanks geleitet und zur Kühlung durch Verdunstung eingesetzt. Zusätzlich wird das Regenwasser für die Sanitäreinrichtungen verwendet. Inmitten des durch gläserne Gänge verbundenen Ensembles ist der begrünte Innenhof Begegnungsraum. In der zweigeschoßigen Tiefgarage stehen E-Ladestationen zur Verfügung.



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 14.300m² Bürofläche, eine Terrasse, Lagerflächen sowie eine Tiefgarage mit 460 Stellplätzen.



NACHHALTIGKEIT

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

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 14.300 m²

Architektur: RIEDL + PARTNER Architekten

460 Stellplätze

Fertigstellung: 2018

Lehrbachgasse 18
1120 Wien





SMART OFFICE GRAZ BÜROS MIT WEITBLICK

GRAZ

Das Smart Office verfügt über rund 14.560 m² 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 m² 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-funktionellen Qualität mit dem ÖGNI Kristall ausgezeichnet.

NACHHALTIGKEIT

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

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 14.560 m²

600 Arbeitsplätze

318 m² Dachterrasse

117 Tiefgaragenabstellplätze

Architektur: KS Baumanagement

Fertigstellung: 2021

Wagner-Biro-Straße 108+108A
8020 Graz



Das Bürogebäude wurde
mit ÖGNI Platin und

ÖGNI Kristall

zertifiziert.



ALTSTADTENSEMBLE PAULUSTORGASSE UNESCO WELTKULTURERBE

GRAZ

Mit dem Paulustor-Ensemble wurde ein Teil des Grazer UNESCO-Kulturerbes neu belebt. Dank der stilvollen Revitalisierung des Gebäudekomplexes von 2015 bis 2017 durch die ARE fanden moderne Büroeinheiten, ein Kindergarten und ein Naturerlebnispark im Altstadtensemble Paulustorgasse ihren Platz. Neue Mieter*innen beleben das Viertel, was eine sichtbare Aufwertung der historischen Befestigungsanlage mit sich brachte. Mit dem Einzug eines Blumenhandels mit Gartengestaltung sowie eines Restaurants ist die Liegenschaft in der Paulustorgasse voll vermietet.



NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, Verwendung von umweltfreundlichen Materialien, Revitalisierung von über 300 Jahre alten Bestandsgebäuden

FAKTEN

Grundstücksfläche: rd. 25.000 m²

Nutzfläche: rd. 18.000 m²

davon Sanierung: rd. 6.800 m²

Architektur: ARGE Architekt Mag. Manfred Schenk,
Architekten Kassarnig, Kaltenegger und Partner Architekten

Baubeginn: Q4/2015

Fertigstellung Generalsanierung: Q3/2017

Paulustorgasse
8010 Graz





HOHENSTAUFENGASSE

REPRÄSENTATIVE BÜROS

WIEN

In Top-Lage im 1. Bezirk wurde dem Gründerzeitgebäude in der Hohenstaufengasse 9 neues Leben eingehaucht. Die ARE hat hier eine umfassende Generalsanierung in gehobenem Standard inkl. Neuerichtung des Dachgeschoßes zur Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen umgesetzt. In den Obergeschoßen wurden durch flexible Grundrisse teilbare Büroeinheiten realisiert. Ein Highlight ist das Dachgeschoß. Drei markante Terrasseneinschnitte sorgen für Helligkeit und Transparenz. Ergänzt werden sie durch Bereiche mit großflächigen Fixverglasungen, die das Blaue vom Himmel ins Innere holen. Im Erdgeschoß wurde ein Gastronomielokal umgesetzt. Insgesamt stehen nun rd. 1.900 m² vermietbare Büro- und Gewerbeflächen zur Verfügung.

Bis ins kleinste Detail gelangten nur hochwertige Lösungen zur Ausführung. Das beginnt mit der muster­gültig sanierten Fassade, die nun in frischem Glanz erstrahlt und dem Gebäude ein authentisches Antlitz verleiht. Edel und gediegen sind auch die beiden Haupteingangstüren, die aus massiver Eiche gefertigt wurden und durch den großzügigen Einsatz von Glas leicht und transparent wirken. Das Stiegenhaus – mit hölzernen Handläufen – präsentiert sich in dezentem Weiß und heißt alle, die das Gebäude frequentieren, somit in einem hellen und freundlichen Ambiente willkommen. Ein echter Eyecatcher ist der Aufzug, der zentral platziert und mit gekantetem, messingfarbenen Edelstahlblech verkleidet ist. Das schöne, weiß gestrichene Schmiedeeisengeländer ergänzt das Szenario durch seinen perfekten Kontrast von Alt zu Neu.

NACHHALTIGKEIT

Fernwärme und -kälte

FAKTEN

Nutzfläche gesamt: rd. 1.900 m²

Gastronomie: rd. 310 m²

Büro: rd. 1.550 m²

Bürogrößen: rd. 120–300 m²/Geschoß

Architektur: Wehofer Architekten

Baubeginn: Q4/2020

Fertigstellung: Q1/2022

Hohenstaufengasse 9
1010 Wien



KLEINE SPERLGASSE

WIENER

LEBENSART



WIEN

Die Kleine Spergasse 5 im Wiener Karmeliterviertel ist ein gelungenes Beispiel für die nachhaltige Revitalisierung und den Erhalt historischer Bausubstanz. Ursprünglich als Hotel New York eröffnet und zuletzt als Dependence des Sperglymnasiums genutzt, hat die ARE dem 1911 errichteten Gebäude mit 22 Eigentumswohnungen, drei Büros und einer Geschäftsfläche neues Leben eingehaucht.

Im Rahmen des Umbaus legte die ARE großen Wert auf den Erhalt der bestehenden Substanz. Kluge Grundrisse reduzierten den Eingriff in den Bestand und dabei auch den Materialverbrauch. Darüber hinaus wurde auch die CO₂-Bilanz des Altbaus verbessert. Durch thermische Maßnahmen wie die Dämmung sämtlicher Außenwände, den Einbau neuer Fenster und die Erneuerung der Dächer wird weniger Energie verbraucht. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme.



NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, thermische Verbesserung, begrüntes Steildach

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 2.030 m²

22 Eigentumswohnungen, 3 Büros, 1 Geschäftslokal

8 Stellplätze

Architektur: A2K Architekten

Baubeginn: Q1/2022

Fertigstellung: Q1/2024

Kleine Spergasse 5
1020 Wien
kleinesperlgasse.at



WOLLZEILE 1 BUSINESS LIFE



WIEN

Das generalsanierte Haus, das im Jahr 1848 errichtet wurde, liegt mitten in der Wiener Innenstadt. Es lädt mit seinen Ladenzeilen im Erdgeschoß zum Flanieren ein, während sich über die oberen Geschoße modernste Büroflächen erstrecken. Die fünf Obergeschoße können flexibel in Büros ab 250m² geteilt werden. Pro Stockwerk stehen zwischen 1.100 und 1.500m² zur Verfügung. Sämtliche Räumlichkeiten sind hochwertig ausgestattet und technisch auf dem neuesten Stand. Sensorgesteuerte Lichtsysteme, Abluft- und Wärmerückgewinnungsanlagen reduzieren die Betriebs- und Wartungskosten deutlich.

NACHHALTIGKEIT

Abluft- und Wärmerückgewinnungsanlagen,
sensorgesteuerte Lichtsysteme

FAKTEN

6 Stockwerke mit je 1.100-1.500 m²
Architektur: Silberpfeil-Architekten ZT GmbH
Fertigstellung der Sanierung: 2013

Wollzeile 1-3
1010 Wien



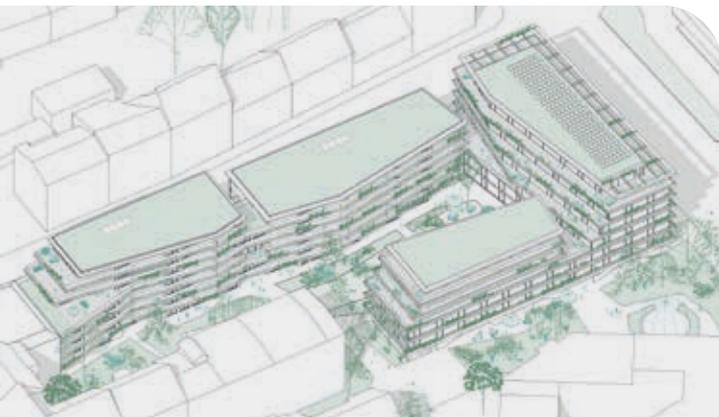
SONNENSTEINSTRASSE NEUBEBAUUNG BÜRO- UND WOHNHAUSANLAGE

LINZ

Die ARE entwickelt zwischen der Linzer Reindlstraße und der Sonnensteinstraße ein gemischt genutztes Quartier aus Büro, Wohnen sowie Gewerbe und Gastronomie rund um einen begrünten Innenhof. Auf einer derzeit versiegelten Fläche entstehen etwa 100 Wohnungen und rund 300 neue Arbeitsplätze in insgesamt vier Neubauten. Zwei Bestandsgebäude werden in das Ensemble integriert.

Aktuell befinden sich ein Parkplatz und ein ehemals durch die Kunstuniversität genutztes Gebäude auf der

Liegenschaft, welches das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat und abgebrochen wird. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gerstnerstraße 14 wird saniert - in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Linzer Ringbrotwerke werden moderne Büros eingebaut. Die Sonnensteinstraße 11-13 - hier sind die Oberösterreichische Bildungsdirektion und ein Tanzstudio eingemietet - wurde bereits 2022 saniert. Für eine klimafreundliche Energieversorgung sind der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen und Fernwärme geplant. Ein Teil des Strombedarfs wird durch Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach gedeckt.



NACHHALTIGKEIT

Erhalt von Bestand, Brownfield Development, Grundwasserwärmepumpe, Fernwärme, Photovoltaik

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 15.100m²

rd. 100 Wohnungen, rd. 300 Arbeitsplätze

Architektur: Thaler Thaler Architekten

Geplanter Baubeginn Sanierung: Q4/2024

Geplanter Baubeginn Neubauten: Q2/2026

Geplante Fertigstellung: Q4/2028

Sonnensteinstraße 11-13
4040 Linz





SEESTADTKROKODIL EIN ZENTRALES STÜCK SEESTADT

WIEN

Neben der U2-Station Seestadt entwickelt die ARE auf Baufeld J6 das „Seestadt krokodil“ nach Plänen des Architekturbüros Klammer Zeleny und der Landschaftsplaner Lindle+Bukor. Rund um einen grünen Innenhof sind ein Bürohochhaus für etwa 1.000 Arbeitsplätze, circa 100 Wohnungen und eine Hochgarage mit Atelier- und Gewerbenutzung geplant. Im Fokus dieses Leuchtturmprojektes steht ein nachhaltiges Gesamtkonzept. Dieses reicht von der Bauweise über eine intelligente Freiraumgestaltung und Regenwassermanagement bis hin zu einem weitestgehend klimaneutralen Energiekonzept mit PV-Anlagen und Erdwärmenutzung.

NACHHALTIGKEIT

Erdwärme, Photovoltaik auf Dach und in der Fassade, Anergienetz, nachhaltige Bauweise

FAKTEN

Grundstücksfläche: rd. 8.500m²

Architektur: Klammer Zeleny Architekten & Lindle+Bukor Landschaftsplanung

rd. 1.000 Arbeitsplätze, rd. 100 Wohnungen, Hochgarage mit rd. 200 Stellplätzen

Geplanter Baubeginn: Q1/2027

Geplante Fertigstellung: Q4/2029

Aspern Seestadt
Seeparkquartier, Baufeld J6
1220 Wien



DOCKS

ANGEDOCKT AM HERZEN WIENS

Die DOCKS sind vorzertifiziert mit

klimaaktiv Silber.

WIEN

Im Rahmen der Quartiersentwicklung „VILLAGE IM DRITTEN“ realisiert die ARE das Gewerbepjekt „DOCKS“. Bis Ende 2024 werden hier 9.000 m² Gestaltungsraum mit Industrie-Flair geschaffen. Direkt am Landstraßer Gürtel gelegen bietet diese Immobilie eine perfekte Anbindung und Sichtbarkeit für großzügige Loftbüros und Gewerbeeinheiten mit Ausstellungsfläche und Ladezone sowie Nahversorgung und Gastronomie. Ein lebendiger Raum mit vielfältigem Nutzungsmix, der Platz für Kreativität und Interaktion bietet, nachhaltig und hervorragend an den Verkehr angebunden ist. Die Energieversorgung erfolgt über ein nachhaltiges, baufeldübergreifendes System aus Photovoltaik, Erdwärme, Fernwärme und -Strom.



NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Erdwärme, Fernwärme, Holzfassade, Vorzertifikat klimaaktiv Silber

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 9.000 m²

18 Mieteinheiten

135 Stellplätze

Architektur: ARTEC Architekten

Baubeginn: Q1/2023

Geplante Fertigstellung: Q4/2024

Landstraßer Gürtel 49 & 51
1030 Wien
docks.at



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

FAKTEN

Projektgebiet: rd. 11,5 ha

Park: rd. 2 ha

22 Bauplätze

Bruttogeschoßfläche: rd. 250.000 m², davon:

rd. 190.000 m² für Wohnen (Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)

rd. 60.000 m² für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, davon rd. 21.000 m² für Bildung

Städtebaulicher Masterplan:

SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur),

YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)

Beschluss Flächenwidmungs- und Bbauungsplan: 2020

Baubeginn Hochbau: Q1/2023

Geplante Gesamtfertigstellung: 2027



Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse

1030 Wien

villageimdritten.at

**VILLAGE
IM
DRITTEN**





HAVEL LABS ARBEITSCAMPUS NEUEN TYPIS

BERLIN

In unmittelbarer Wasserlage an der Havel wird auf einem Grundstück mit rund 13.800m² 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 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, LEED Platin Zertifizierung für Neubauten und LEED Gold Zertifizierung für sanierte, denkmalgeschützte Gebäude angestrebt

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 20.000m²

Architektur: Gewers Pudewill

Geplanter Baubeginn: ab Q1/2025

Geplante Fertigstellung: ab Q4/2026

Zitadellenweg 20 E-G
13599 Berlin, Deutschland
havellabs.de





TIMBER FACTORY GRÜNES HOLZHYBRID- GEWERBEQUARTIER

MÜNCHEN

In der Münchner Bauburgerstraße 34 entsteht nahe dem Moosacher Bahnhof auf einem Grundstück von 28.000 m² ein gemischt genutztes Quartier mit Produktion, Gewerbe, 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 entwickelt wird, besteht aus vier Baukörpern und wird in Holz-Hybrid-Bauweise 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 Platin- Standard

angestrebt.

NACHHALTIGKEIT

Holz-Hybrid-Bauweise, Photovoltaik, Regenwasser-Management, Mobilitätsmaßnahmen, intensive Dachbegrünungen und Biodiversitätsdächer, Biotop, DGNB Platin-Standard wird angestrebt

FAKTEN

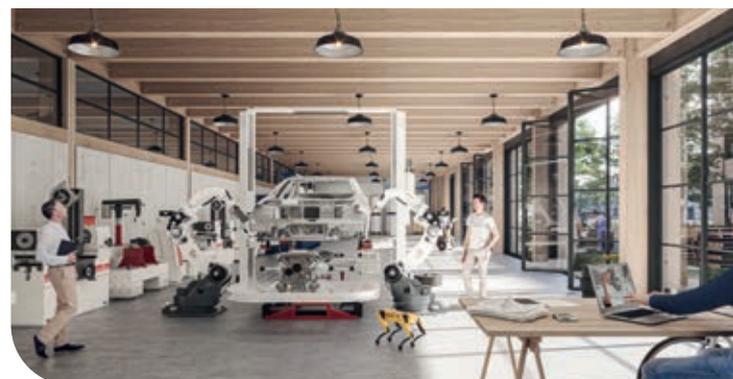
Bruttogeschoßfläche: rd. 59.500 m²

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

Geplanter Baubeginn: ab 2025

Geplante Fertigstellung: ab 2027

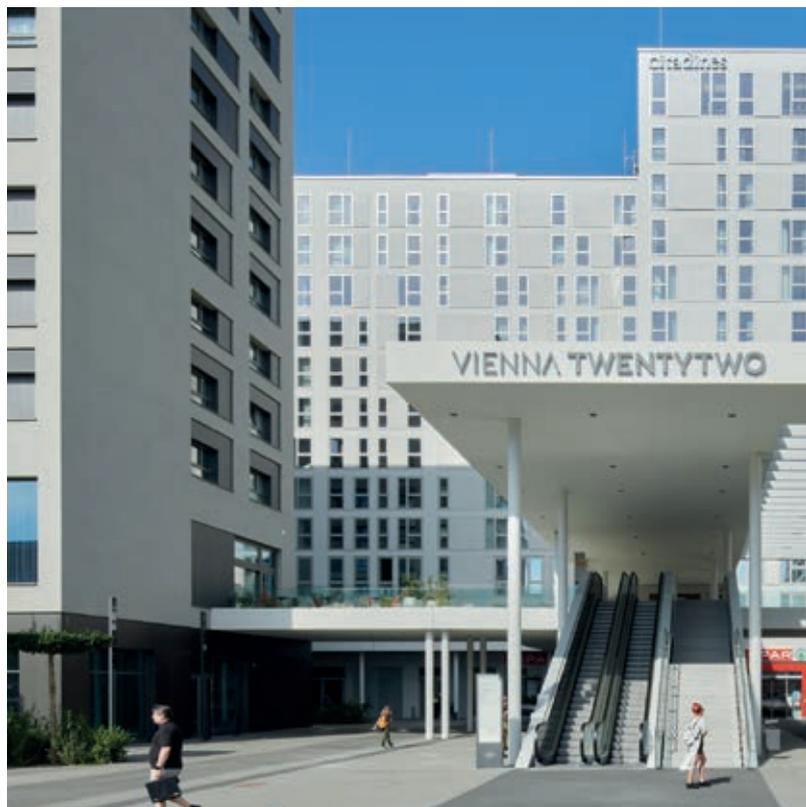
Bauburgerstraße 34
80992 München, Deutschland
timber-factory.de





Das gesamte Quartier wurde vorzertifiziert mit

ÖGNI Gold.



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 m² 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 Nahversorgung und Gastronomie 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.

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

FAKTEN

Grundstücksfläche: rd. 15.000 m²

Bruttogeschoßfläche: rd. 148.000 m²

6 Gebäudeteile mit bis zu 153 m Höhe

Architektur: Delugan Meissl Associated Architects

Baubeginn: Q1/2019

Fertigstellung:

Bauphase 1: Q4/2023

Bauphase 2: geplant Q4/2025

Dr.-Adolf-Schärf-Platz

1220 Wien

vienna-twentytwo.at

VIENNA
TWENTY
TWO



HIRSCHFELD

NACHHALTIGES QUARTIER MIT GEOTHERMIE

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 mit geförderten Wohnungen 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

klimaaktiv Silber.



NACHHALTIGKEIT

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

FAKTEN

Grundstücksfläche: rd. 34.000 m²

Nutzfläche: rd. 26.400 m², davon:

rd. 8.100 m² für gemeinnützigen Bauträger

174 Eigentumswohnungen, 154 Mietwohnungen,

110 geförderte Mietwohnungen

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





WILDGARTEN LEBENSKONZEPTE NEU DENKEN

Die Projekte auf den Bauplätzen 3, 12, 14 und 15 wurden vorzertifiziert mit

klimaaktiv Silber.

NACHHALTIGKEIT

Grünflächen, Mobilitätsmaßnahmen, nahezu autofreie Oberfläche, Regenwassermanagement, Dachbegrünungen, ressourcenschonende Planung, sorgsamer Umgang mit Rohstoffen, teilweise Ziegelmassiv- und Holzbauweise, ökologische Bauaufsicht, Quartiersmanagement

FAKTEN

Grundstücksfläche: rd. 11ha
 Nutzfläche: rd. 82.450 m²
 davon rd. 27.100 m² Mietwohnungen ARE und
 rd. 22.200 m² Eigentumswohnungen ARE
 rd. 1.100 Wohneinheiten insgesamt
 drei denkmalgeschützte Bestandsgebäude
 Masterplan: arenas basabe palacios, M&S Architekten und
 Büro Land in Sicht
 Baubeginn: 2016/2017
 Geplante Gesamtfertigstellung: Q4/2024

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



WIEN

Am Rosenhügel im 12. Bezirk werden Lebenskonzepte neu gedacht. Hier wird bis Ende 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 Einbinden der Bewohner*innen war von Anfang an Teil des Entwicklungskonzepts. Für Jung & Alt stehen vom Zweifamilienhaus bis hin zum mehrgeschößigen Wohnbau unterschiedlichste Wohnformen sowie großzügige Außen- und Grünflächen zur Verfügung. Die Parkplätze sind zentral an drei Stellen zu Sammeltiefgaragen gebündelt, das Innere des Quartiers ist nahezu autofrei.





IM GRÜNEN MÖDLING KLEINSTADTFLAIR IM NEUSIEDLERVERTEIL

MÖDLING

Die ARE realisiert Wohn- und Arbeitsräume mit gesellschaftlichem Nutzen. Auf dem Areal der ehemaligen Gendarmeriezentralschule entsteht mit 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 m² großen Park. Auf dem etwa vier Hektar großen Areal finden sich neben klassischem Wohnraum auch gewerbliche Nutzungen. In einem multifunktionalen Gebäude in Zone I findet im Erdge-

schoß ein Nahversorger seinen Platz. Zusätzlich ist eine Gastronomieeinheit vorgesehen. In den Obergeschossen befinden sich Betreuungseinheiten für Senior*innen sowie Büros und Praxisräume. Um das Infrastrukturangebot abzurunden, sind in Zone IV neben Eigentumswohnungen auch Flächen für Therapeut*innen geplant. Für ein nachbarschaftliches Miteinander wurde der nördlich gelegene, sogenannte Fliegenspitz von der ARE an die Stadtgemeinde Mödling übertragen. Dort wurde ein neuer Platz errichtet, auf dem regelmäßig Stadtteilstunde und Märkte stattfinden.

NACHHALTIGKEIT

Geothermie und Photovoltaik, Baumbestand weitestgehend erhalten, teilweise Ziegelmassiv- und Holzbauweise, Betreuungseinheiten für Senior*innen, öffentliche Grünflächen

FAKTEN

Grundstücksfläche: rd. 37.650 m²

Nutzfläche: rd. 25.000 m²

275 Wohneinheiten

400 Stellplätze

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

Baubeginn: 2017

Geplante Gesamtfertigstellung: 2026

Grutschgasse
Technikerstraße
Quellenstraße
Guntramsdorfer Straße
2340 Mödling
imgruenenmoedling.at



DERFFLINGER- STRASSE ZUHAUSE IN KAPLANHOF



LINZ

Im Kaplanhofviertel in Linz entstand in der Derfflingerstraße ein qualitativvolles Wohnquartier mit attraktivem Freiraum in Ziegel-Hybrid-Bauweise. Auf dem rund 5.400m² großen Grundstück wurden drei neue Gebäude mit viel Freiraum im Innenhof und großzügigem Vorbereich zur Derfflingerstraße realisiert. Die Baukörper sind unterirdisch miteinander verbunden, womit auch die Tiefgarage bequem erreichbar ist. Im Wohnquartier Derfflingerstraße kommt bei der intensiv begrünten Tiefgarage erstmals in Österreich

ein Retentionsdach der deutschen Firma Optigrün für das Regenwassermanagement zum Einsatz. Dabei wird das anfallende Regenwasser auf der Tiefgaragendecke gesammelt und damit alle Pflanzen des Quartiers bewässert.

Alle 127 Wohnungen verfügen über private Freiflächen. Neben dem grünen Innenhof stehen den Bewohner*innen ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse für Feiern oder nachbarschaftliche Treffen zur Verfügung.



NACHHALTIGKEIT

Ziegel-Hybrid-Bauweise, Fernwärme, Retentionsdach zur Bewässerung, Gründächer

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 7.200m²

127 Mietwohnungen

107 Stellplätze

Architektur: Atelier Frühwirth

Baubeginn: Q4/2020

Fertigstellung: Q4/2023

Derfflingerstraße 2
4020 Linz





LINKE WIENZEILE 216 AM PULS DER STADT

WIEN

Zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten am Puls der Stadt. Im 15. Wiener Gemeindebezirk entstehen in prominenter Lage am Wienfluss Wohnräume und ein Büro samt Tiefgarage. Auf die Schaffung von Außenflächen in Form von Loggien, Balkonen und Terrassen wurde bei der Planung der Wohnungen viel Wert gelegt. Darüber hinaus lädt ein grüner Innenhof mit Spielgeräten und

natürlichem Geschicklichkeitsparcours sowie Sitzgelegenheiten zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Die gut 230m² große Büroeinheit im Erdgeschoß verfügt ebenfalls über eine Terrasse und einen Garten. Die Energieversorgung erfolgt über Luftwärmepumpen unter Einbeziehung von Erdwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Gründach erzeugt einen Teil des Stromes klimaneutral.

NACHHALTIGKEIT

Geothermie, Luftwärmepumpen, Photovoltaik

FAKTEN

Nutzfläche: 4.100m²

54 Mietwohnungen, 18 Serviced Apartments, 1 Büro

26 Stellplätze

Architektur: A2K Architekten

Baubeginn: Q3/2024

Geplante Fertigstellung: Q4/2026

Linke Wienzeile 216
1150 Wien



AM ZEUGHAUS ZUHAUSE IM LEBEN

INNSBRUCK

Am sogenannten Zeughausareal in der Nähe des Innsbrucker Stadtzentrums hat die ARE in Kooperation mit Neue Heimat Tirol ein Wohnquartier mit großzügigen Grünflächen entwickelt. Es wurden drei Gebäude mit insgesamt 118 Wohneinheiten von rd. 45 bis 110 m² 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 Areal 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

FAKTEN

Nutzfläche: rd. 7.900 m²

58 Eigentumswohnungen, 1 Büro,

24 geförderte Mietwohnungen

81 Tiefgaragenstellplätze

Architektur: ARGE reitter_architekten und hertl.architekten

Baubeginn: Q3/2021

Fertigstellung: Q3/2023

Kapuzinergasse 36–40
6020 Innsbruck



Abbildungen:

Cover:	VIENNA TWENTYTWO, Foto: Stefan Seelig
Seite 2:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Foto: Kurt Hörbst HAVEL LABS, Visualisierung: bloomimages VILLAGE IM DRITTEN, Visualisierung: SquareBytes
Seite 3:	WILDGARTEN, Foto: Kurt Hörbst PAULUSTORGASSE, Foto: Markus Schieder
Seite 4-5:	Fotos: Sabine Hauswirth, Daniel Hinterramskogler
Seite 6:	TRABRENNSTRASSE, Foto: Markus Schieder
Seite 8:	BÜROGEBÄUDE TULLN, Visualisierungen: A quadrat ZT GmbH
Seite 9:	K12 INNSBRUCK, Visualisierung: Geiswinkler & Geiswinkler/VDX
Seite 10-11:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Fotos: Kurt Hörbst
Seite 12:	GREEN WORX, Fotos: Markus Schieder
Seite 13:	INNO PLAZA, Fotos: Christian Steinbrenner
Seite 14:	SMART OFFICE GRAZ, Fotos: Paul Ott, Mario Gimpel
Seite 15:	PAULUSTORGASSE, Fotos: Markus Schieder, Stephan Huger
Seite 16:	HOHENSTAUFENGASSE, Fotos: Stephan Huger
Seite 17:	KLEINE SPERLGASSE, Fotos: Stefan Seelig
Seite 18:	WOLLZEILE, Fotos: Harald A. Jahn
Seite 19:	SONNENSTEINSTRASSE, Grafik und Modell: Thaler Thaler Architekten
Seite 20:	SEESTADTKROKODIL, Visualisierungen: Klammer*Zeleny/Patricia Bagienski
Seite 21:	DOCKS, Visualisierungen: Squarebytes GmbH
Seite 22-23:	VILLAGE IM DRITTEN, Visualisierungen: Squarebytes GmbH, Foto: Stefan Seelig
Seite 24:	HAVEL LABS, Visualisierungen: bloomimages
Seite 25:	TIMBER FACTORY, Visualisierungen: HHVISION
Seite 26-27:	VIENNA TWENTYTWO, Fotos: Stefan Seelig, Lukas Schaller
Seite 28:	HIRSCHFELD, Visualisierungen: Shibukawa Eder Architects, Bokeh designstudio
Seite 29:	WILDGARTEN, Fotos: Markus Schieder, Kurt Hörbst
Seite 30:	IM GRÜNEN MÖDLING, Visualisierungen: Franz&Sue Architekten, MAGK Architekten
Seite 31:	DERFFLINGERSTRASSE, Fotos: David Schreyer
Seite 32:	LINKE WIENZEILE, Visualisierung: A2K Architekten
Seite 33:	AM ZEUGHAUS, Fotos: Kurt Hörbst

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 2024

DIE ARE KOMPAKT IN ZAHLEN*

326,8

Mio. Euro
Gesamtinvestitionsvolumen

597

Liegenschaften

4,6

Mrd. Euro
Buchwert

45

Prozent
Frauenanteil

100

Mitarbeitende

75,3

Prozent
Büroimmobilien

1,9

Mio. Quadratmeter
vermietbare Fläche

11,5

Prozent
Wohnimmobilien

2,5

Prozent
vermietbarer
Leerstand

*für das Geschäftsjahr 2023 laut IFRS-Bericht



ARE.AT