

IMMOFINANZ und S+B starten Büroprojekt bei Wien Mitte

- Größtes innerstädtisches Büroentwicklungsprojekt seit mehr als einem Jahrzehnt**
- 29.000 m2 erstklassiger Flächen mit perfekter Verkehrsanbindung**
- Ein Drittel der Büroflächen an Europay vorvermietet**

Die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG startet zusammen mit dem Entwickler S+B Plan & Bau das seit langem größte Büro-Neubauprojekt im innerstädtischen Bereich Wiens. Seit mindestens einem Jahrzehnt sind keine vergleichbar großen Flächen in so zentraler Lage auf den Markt gekommen. Mit einer Gesamtläche von mehr als 35.000 m² wird das unmittelbar im Bereich Wien Mitte gelegene Objekt sogar den benachbarten City Tower übertreffen.

Von der Nutzfläche entfallen 22.750 m² auf Büros, 4.450 m² auf Lagerflächen, 1.800 stehen für Geschäfte und Gastronomie zur Verfügung. Dazu kommt eine großzügige Tiefgarage mit 250 Stellplätzen. Die Büroflächen sind zu einem Drittel an die an Europay Austria Zahlungsverkehrssysteme GmbH (u. a. Mastercard), die derzeit in dem an diesem Standort bestehenden Objekt angesiedelt ist, vorvermietet. Der Baubeginn wird im September 2004 erfolgen, die Fertigstellung ist für Mitte 2006 geplant.

Das Objekt befindet sich an der Grenze zwischen 1. und 3. Wiener Gemeindebezirk in der Unteren Viaduktgasse 4 / Ecke Marxergasse und damit direkt neben dem City Tower mit dem Justizzentrum Wien Mitte. Mit seiner perfekten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und schnellen Verbindungen zu den Ausfallsstraßen handelt es sich den verkehrsmäßig absolut besten Standort der Stadt: Direkt am Bahnhof Wien Mitte gelegen befindet sich das neue Großprojekt unmittelbar am Knotenpunkt zweier U-Bahnen (U3, U4), fünf S-Bahnlinien, Bussen und Straßenbahnen. Besonders wichtig: auch der City Airport Train startet in Wien Mitte und damit kann man binnen einer guten Viertelstunde vom Büro zum Flughafen Schwechat gelangen. Die ausgezeichnete Anbindung ans Autobahnnetz über die Erdberger Lände ist ein weiteres Plus.

Das Gesamtprojekt besteht aus mehreren Bauteilen mit verschiedenen Grundrissformen. Es verfügt über 5 bis 7 Stockwerke, die Geschossflächen betragen bis über 1.100 m². Zwei Restaurants mit Terrassen, weitere Geschäftsflächen und die Großgarage werden auch einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung der gesamten Infrastruktur im Bereich Wien Mitte beitragen.

"Dieses Projekt ist auch so etwas wie ein Weckruf für den Wiener Büromarkt, der in den vergangenen Jahren doch eher flau war", erklärt IMMOFINANZ-Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics. "Wien ist als Standort durch die EU-Osterweiterung und nicht zuletzt auch durch KÖSt-Senkung und Gruppenbesteuerung wieder um einiges attraktiver geworden und wir sind überzeugt, dass ein modernes Objekt in dieser absoluten Top-Lage auf enorme Nachfrage seitens internationaler Unternehmen stoßen wird." Der durchschlagende Erfolg des benachbarten City Tower, der für 30 Jahre an die Republik Österreich vermietet werden konnte, ist ein weiterer Grund zum Optimismus: "Wir hätten den City Tower wahrscheinlich drei Mal vermieten können, denn zusammenhängende Flächen in dieser Größenordnung, wie sie große Unternehmen heute einfach benötigen, sind im Zentrumsbereich einzigartig. Ich bin sicher, dass das Interesse jetzt eher noch größer sein wird, zumal der gesamte Bereich durch den City Tower und die Modernisierung des Hilton-Komplexes weiter an Attraktivität gewonnen hat."

IMMOFINANZ

Immobilien Anlagen AG

Das Projekt wurde vom renommierten Developer S+B Plan & Bau entwickelt und nach Abschluss der Konzeptionsphase von der IMMOFINANZ übernommen. Weiters errichtet S+B das Gebäude schlüsselfertig als Generalübernehmer und sichert damit die termingerechte Fertigstellung und die geforderten Qualitätsstandards. Zwischen IMMOFINANZ und S+B gibt es bereits seit längerem eine erfolgreiche Partnerschaft, so ist die IMMOFINANZ zu 50 Prozent an der in Tschechien und Rumänien tätigen S+B CEE beteiligt, welche derzeit Projekte mit einem Volumen von 250 Mio. € entwickelt und realisiert.

Mit der Vermietung des neuen Projekts wurde Wiens größter Büromakler, die CPB Immobilientreuhand, beauftragt. 24 Monate lang werden bis zu 300 Personen täglich auf der Baustelle beschäftigt sein. Das Investmentvolumen umfasst 70 Mio. Euro.

Weitere Informationen:

Dr. Karl Petrikovics

Tel. 532 06 39 - 700

IMMOFINANZ

Immobilien Anlagen AG

Auf einen Blick

Adresse Lage:	1030 Wien, Marxergasse - Untere Viaduktgasse 4 direkt neben dem City Tower mit dem Justizzentrum Wien Mitte einmalige Lage in Innenstadtnähe
Verkehrsanbindung Öffentlich:	<ul style="list-style-type: none">▪ Bahnhof Wien Mitte – zentraler Verkehrsknotenpunkt der Stadt▪ U-Bahn: U3 und U4▪ S-Bahn: S1, S2, S3, S7 und S15▪ Straßenbahn: N, O, 1 und 2▪ Bus: 74A▪ City Airport Train zum Flughafen – Fahrzeit nur 16 min. – Check in Möglichkeit
Individuell:	<ul style="list-style-type: none">▪ Nähe Ringstraße – Autobahnanbindung über Erdberger Lände▪ Großgarage im Haus (Kurz- und Dauerparker)
Infrastruktur Umgebung:	<ul style="list-style-type: none">▪ Innenstadt mit Ringstraße in Gehweite▪ Justizzentrum Wien Mitte im City Tower gegenüber▪ Hotels: Hilton und Intercontinental in der Umgebung▪ Erholungsraum Stadtpark▪ Einkaufsmeile Landstrasse
Infrastruktur im Objekt:	<ul style="list-style-type: none">▪ Repräsentative Eingangsbereiche▪ 2 Restaurants mit Terrassen▪ Lebensmittelmarkt▪ Großgarage mit 250 Stellplätzen▪ Lagerflächen mit LKW Anlieferungsmöglichkeit
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">▪ Modernste Büroausstattung (Bus-Technik, Kühlung, Doppelboden, ...)▪ Hochwertige Materialien▪ Flexible Raumteilung▪ große repräsentative Eingangshalle in der Marxergasse
Nutzflächen:	22.750 m ² Büro – 33% vorvermietet 4.450 m ² Lager – 47% vorvermietet 1.800 m ² Gewerbe 29.000 m ² Gesamtnutzfläche Tiefgarage (250 Stellplätze)
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">▪ mehrere Bauteile mit verschiedenen Grundrissformen▪ darunter eine Ellipse zur Marxergasse/Invalidenstraße mit raumhoher Verglasung der Büros▪ über 1.000 m² zusammenhängende Bürofläche pro Geschoss möglich▪ City Airport Shuttle und City Nähe bringt hervorragende Voraussetzung für international tätige Unternehmen
Projektentwickler & Generalübernehmer	S+B Plan & Bau
Vermietung:	CPB Immobilientreuhand GmbH