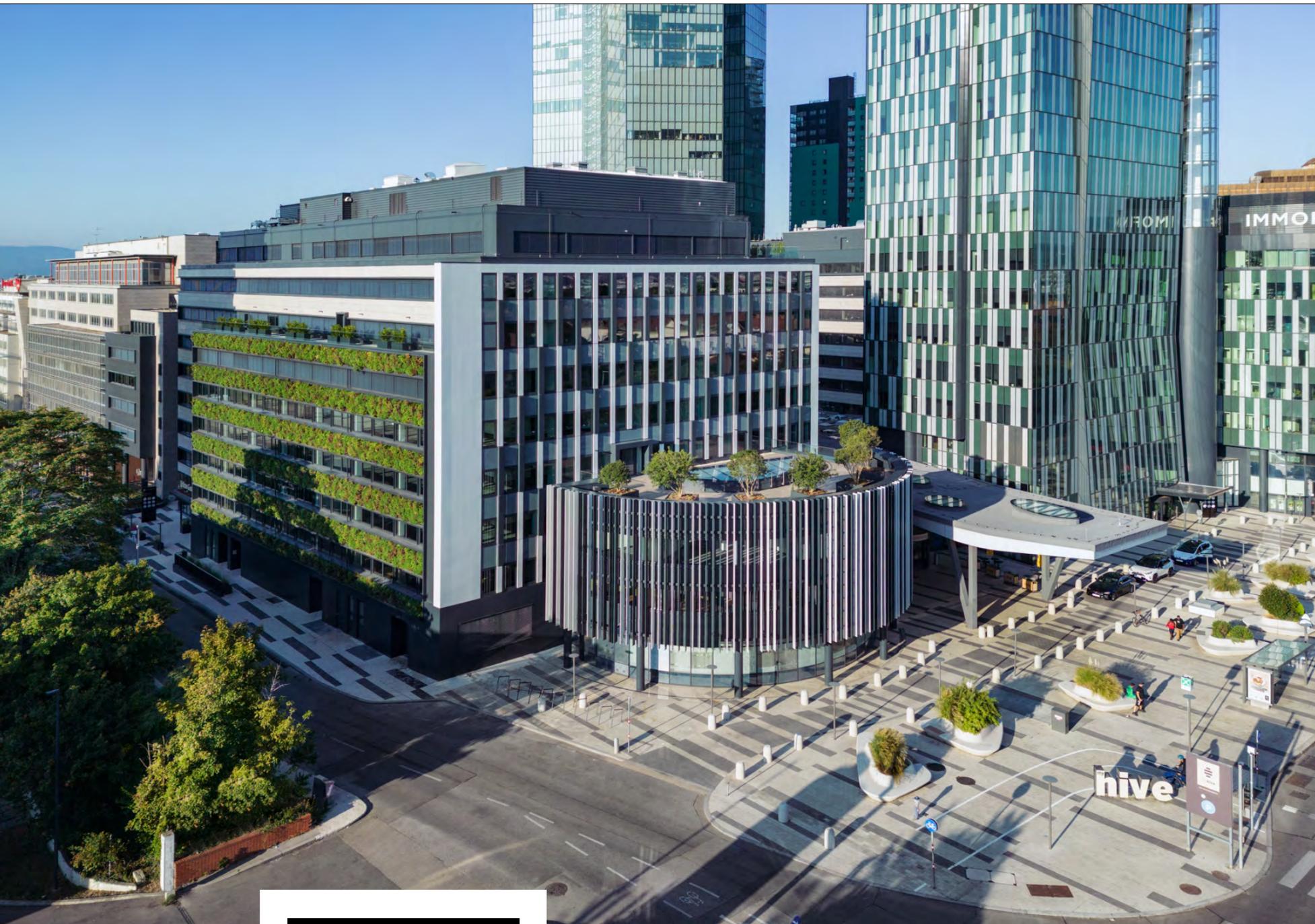


# Bürocluster in Wien

## Office clusters in Vienna

Text: Michaela Hocek



**MYHIVE Urban Garden**  
Der Bürostandort bietet flexible Raumgrößen, ein Konferenzzentrum, eine Eventlocation im 35. Stock mit 360°-Blick über Wien/ Niederösterreich und optimale Erreichbarkeit. This office location boasts flexible space configurations, a conference centre and an event venue on the 35th floor offering 360-degree views over Vienna and Lower Austria, all with excellent accessibility.

Die Infrastruktur mit öffentlicher Verkehrsanbindung, Gastronomie, Kinderbetreuung, Ärztenzentren, Supermärkten und Hotels entscheidet über die Attraktivität. Wien hat einige Zielgebiete quer durch die Stadt zu bieten.

The appeal of an office location in Vienna is increasingly determined by its infrastructure – think convenient public transport, diverse dining options, childcare facilities, medical centres, supermarkets and hotels. Vienna offers an enticing array of choices.

**W**ien liegt mit seiner breiten Auswahl an Büroclustern im Trend. Das untermauert auch die Anfang des Jahres veröffentlichte „Statista Research Department“-Umfrage unter österreichischen Investoren, die den steigenden Bedarf an urbanen Büroflächen bestätigte. Hinsichtlich Arbeitsraumflexibilität punkto Platzreserven, Kommunikationszonen und hybriden Workflows hängen moderne Büros das Homeoffice ab.

#### Flexible Bürowelten

Traditionell und nach wie vor eine große Rolle spielen Immobilien in der Innenstadt wie dem Haus am Schottentor, Leopoldquartier oder dem Francis, dass das Areal des Franz-Josefs-Bahnhof wieder beleben wird. Im Norden der Stadt präsentieren sich Millennium Tower oder TwentyOne und demnächst das Carré Muthgasse sowie das Plus Energie Quartier 21. Der Westen wartet mit bestehenden Objekten wie Workstation Wien West, U4-Center, Forum Schönbrunn, Vio Plaza und zukünftigen Hubs wie Hietzinger Kai 137 und 139 oder O.A.X. auf. Der Wienerberg im Süden punktet mit myhive, Euro Plaza und Silo Plus, in Zukunft auch mit Silo Next. Der 22. Bezirk wurde durch mehrere Türme – Andromeda, Ares, DC, IZD, Saturn und Vienna TwentyTwo – unverkennbar. Ein ebenfalls spannendes Gebiet inmitten der Stadt ist die Region Lassallestraße/ Messe/Prater mit z. B. Austria Campus, Galaxy Tower, Lassallestraße 3 und Nordbahnstraße 50. Unweit davon entfernt zieht der Stadtteil Erdberg mit Tricore, MQM, Orbi Tower und OCG Office Campus Gasometer den Fokus auf sich. QBC, The Icon Vienna und Tower Canettistraße sind die Leuchtturmprojekte des Hauptbahnhofs und Quartier Belvedere. Unternehmen, Konzerne und Organisationen, die es an die Peripherie zieht, arbeiten in der Seestadt Aspern mit Campus West, HOHO Wien, Sirius, Robin Seestadt oder dem Technologiezentrum Seestadt mit smarter Technologie und nachhaltigem Mindset. Auch der Flughafen Wien entwickelte sich mit Concorde Business Park und den

Office Parks zum wichtigen Player in der Officelandschaft Wiens. CERCLE DIPLOMATIQUE hat sich drei Standorte näher angesehen.

#### Office-Oase am Wienerberg

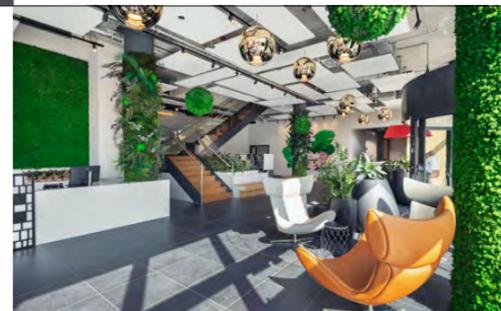
Beim Projekt „myhive Urban Garden“ handelt es sich um ein BREEAM-zertifiziertes Bürogebäude mit rund 17.600 Quadratmetern, die ressourcenschonend saniert wurden. „Die Immofinanz Group stärkt mit dieser Landmark-Immobilie ihre Position am immer stärker nachgefragten Markt für nachhaltige Büroimmobilien mit innovativen und flexiblen Arbeitswelten“, bekräftigt Katrin Gögele-Celeda, IMMOFINANZ Country Managerin Austria & Adriatic, die Vorzüge des Gebäudes mit Grünfassaden, Ökostrom-Betrieb und E-Car- und Bike-Sharing. Der richtige Mix aus flexiblen Bürogrößen, variablen Mietdauern, Rückzugsorten und Gemeinschaftsräumen sowie Meetingräumen mit erstklassiger IT-Infrastruktur wurde hier geschaffen. „Die Immofinanz vermietet nicht nur Büroflächen, sondern bietet Mietern und deren Mitarbeitern ein ganzheitliches Erlebnis“, so Gögele-Celeda.



**„Eine Wohlfühlumgebung, die Mitarbeiter begeistert und willkommen heißt, ist unerlässlich.“**  
“Creating a welcoming environment that truly engages and inspires employees is absolutely essential.”

**Katrin Gögele-Celeda**  
IMMOFINANZ Country Managerin Austria & Adriatic

PHOTOS: BEGESTELLT





**Modernes Stadtbild Donau-City**

Elisa Stadlinger, Geschäftsführerin ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, sieht das ähnlich: „Die Nachfrage nach modernen Büroflächen ist weiterhin dynamisch. Dies hängt auch damit zusammen, dass Arbeitnehmer und Management vermehrt den Wunsch äußern, ins Büro zurückzukehren. Home-Office ist meist nur mehr ein bis zwei Tage gefragt.“ Hier punkten die ÖRAG-Objekte Andromeda Tower, Ares Tower und Saturn Tower in der Donau-City. „Nirgends anders in Wien als in der Donau-City gibt es eine solche Dichte an Bürohochhäusern. Die exzellente Verkehrsanbindung, öffentlich wie auch mit der Vielzahl an hochrangigen Straßen macht das Bürocluster attraktiv. In der Donau-City haben sich daher zahlreiche internationale Konzerne und Organisationen niedergelassen, auch wegen der unmittelbaren Nähe zum VIC der Vereinten Nationen. Ganz generell schätzen Mieter an den Büroclustern die Infrastruktur – ein wichtiger Faktor, um das ‚Office-Home‘ im Vergleich zum ‚Home-Office‘ zu attraktiveren“, so Stadlinger.

**Vio Plaza in Meidling**

„Als erstem privaten Bauträger ist es der Real Treuhand Immobilien gelungen, die Energie aus dem Wien Kanal für unser einzigartiges Gebäude zu nutzen. Das Abwasser vom Wiental-Kanal wird für die Kühlung und teilweise für die Beheizung des Gebäudes genutzt“, hebt Andreas Harich, Geschäftsführer der Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH, einen großen Vorteil des Vio Plazas hervor. Ein 180 Meter langer Wärmetauscher in den neuen Kanälen leitet die Energie umwelt- und materialschonend und ohne zusätzliche Belastungen in den Heiz- bzw. Kühlkreislauf ein. Mit dem Wärmetauscher kann die im Kanalwasser vorherrschende Grundtemperatur in der hauseigenen Energiezentrale mittels Wärmepumpe weiter erhöht werden, um sowohl Wohnungen als auch Gewerbeflächen in den kalten Monaten zu heizen. „Damit können der gesamte Kühlbedarf sowie ein Drittel des Heizbedarfs abgedeckt werden. Die geringeren Betriebskosten kommen vor allem der Energieversorgung in den Büros, Geschäften und dem Hotel zugute“, so Harich.

Vienna is firmly on trend with its wide selection of office clusters. This is backed by a survey from the Statista Research Department,

PHOTOS: BEGESTELLT

published earlier this year, which highlighted the growing demand for urban office spaces among Austrian investors. Modern offices are now outshining the home office, especially when it comes to flexibility in workspace design, with ample space reserves, dedicated communication zones and support for hybrid workflows.

**Flexible office environments**

Traditional city-centre offices remain highly sought after, with iconic locations like Haus am Schottentor, LeopoldQuartier and Francis, which is set to revitalise the Franz-Josefs-Bahnhof area. To the north, landmarks such as Millenium Tower, TwentyOne and soon-to-be-opened Carré Muthgasse and Plus-Energy Quartier 21 are making their presence felt. In the west, established spots like Workstation Wien West, U4-Center, Forum Schönbrunn and Vio Plaza are joined by upcoming hubs like Hietzinger Kai 137 and 139, and O.A.X. The Wienerberg district in the south stands out with myhive, Euro Plaza and Silo Plus, with Silo Next on the way. The 22nd district is unmistakable, defined by its

cluster of towers — Andromeda, Ares, DC, IZD, Saturn and Vienna TwentyTwo. Another exciting area within the city is the Lassallestraße/Messe/Prater district, home to Austria Campus, Galaxy Tower, Lasallestraße 3 and Nordbahnstraße 50. Not far away, Erdberg is attracting attention with Tricore, MQM, Orbi Tower and OCG Office Campus Gasometer. Around the Hauptbahnhof and Quartier Belvedere, standout projects include QBC, The Icon Vienna and Tower Canettistraße. For companies seeking space on the outskirts, Seestadt Aspern offers a forward-thinking environment with sites like Campus West, HOHO Wien, Sirius, Robin Seestadt and the Seestadt Technology Centre, all characterised by smart technology and a sustainable ethos. Vienna's airport area has also become a significant player in the city's office market, led by Concorde Business Park and the Office Parks. CERCLE DIPLOMATIQUE has taken a closer look at three of these dynamic locations.

**Office oasis at Wienerberg**

The “myhive Urban Garden” is a standout



**ANDROMEDA TOWER UND CO.**  
Die Donau-City bietet eine hohe Dichte an Bürohochhäusern und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, was sie zum Hotspot für internationale Konzerne und Organisationen gemacht hat.

Donau City is a modern office hotspot, featuring a dense cluster of high-rise buildings and easy access to the city centre, making it a preferred location for international companies and organisations.

„Die direkt an der Donau gelegene Donau-City zeichnet sich vor allem durch ihre moderne Architektur aus.“

“Donau City, situated right on the Danube, is renowned for its striking modern architecture.”

Elisa Stadlinger  
Geschäftsführerin ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH



FALKENSTEINER  
RESIDENCES  
AURORA



LEARN MORE

**Maritime Living.**

An investment in an extraordinary quality of life. Falkensteiner Premium Living combines innovative architecture in prime travel destinations, stylish but timeless design and premium services. Elegance and beauty in serene Resort settings with the cosiness of home – soon available on the scenic peninsula Punta Skala near Zadar in Croatia. Call the exclusive Residences Aurora your second home in Croatia.



## INFO

**HOHE ATTRAKTIVITÄT | UNMATCHED APPEAL**

Wien hat mit Büroclustern quer durch die Stadt für jedes Unternehmen, Konzerne oder Organisationen, den perfekten Standort parat. Je nachdem, ob schnelle Erreichbarkeit, Repräsentanz, Nachhaltigkeit, smarte Technologie oder Mischnutzungen gefragt sind, kann nach Präferenzstatus am Flughafen Wien, in der Seestadt Aspern, am Hauptbahnhof, in Erdberg, rund um den Prater, in den westlichen Bezirken Meidling, Hietzing und Penzing, im Norden mit Döbling, Brigittenau und Floridsdorf, dem Wienerberg in Süden, in diversen Vorzeigetürmen der Donaustadt oder traditionell in den Innenstadtbezirken Quartier bezogen werden.

Vienna is home to a diverse range of office clusters across the city, offering the perfect location for any company, corporation or organisation. Whether your priorities are easy access, prestigious surroundings, sustainability, cutting-edge technology or mixed-use developments, Vienna has the ideal spot. From the airport area to Seestadt Aspern, the Hauptbahnhof to Erdberg, around the Prater or in the western districts of Meidling, Hietzing and Penzing, as well as the northern areas like Döbling, Brigittenau and Floridsdorf, the city provides a wealth of options. The southern district of Wienerberg, the landmark towers in Donaustadt and the traditional central districts all offer prime opportunities for establishing your business.

**VIO PLAZA**

**22.000 Quadratmeter Büroflächen bietet das Meidlinger Nahversorgungszentrum zwischen Schönbrunner Straße und rechter Wienzeile.**

Located between Schönbrunner Straße and Rechte Wienzeile, this Meidling centre offers 22,000 square metres of premium office space.

BREEAM-certified office building, offering approximately 17,600 square metres of space, all thoughtfully renovated with sustainability in mind. “With this landmark property, the Immofinanz Group is strengthening its position in the growing market for sustainable office real estate, which features innovative and flexible work environments,” explains Katrin Gögele-Celeta, IMMOFINANZ country manager for Austria & the Adriatic. The building’s eco-friendly features — such as green facades, renewable energy and facilities for e-car and bike-sharing — underscore its commitment to the environment. The design strikes the perfect balance, offering a mix of flexible office sizes, adaptable lease terms, private spaces for focused work, communal areas and meeting rooms with state-of-the-art IT infrastructure. “At Immofinanz, we’re not just providing office space; we’re delivering a holistic experience for our tenants and their employees,” Gögele-Celeta adds.

**A modern skyline at Donau City**

Elisa Stadlinger, managing director of ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, echoes this sentiment: “The demand for modern office spaces continues to be strong. This is partly due to the growing trend of employees and management wanting to return to the office. For most, working from home is now just a one or two-day-a-week arrangement.” The ÖRAG properties in Donau City, including the Andromeda Tower, Ares Tower and Saturn Tower, are well-positioned to meet this demand. “Nowhere else in Vienna has such a concentration of office high-rises as Donau-City. The excellent transport connections, both public and via major roadways, make this office cluster highly attractive. It’s no surprise that many



„Als erstem privaten Bauträger ist es uns gelungen, die Energie aus dem Wien Kanal für unser modernes und einzigartiges Gebäude zu nutzen.“

“We are proud to be the first private developer to utilise energy from the Vienna sewer system for our modern and innovative building.”

**Andreas Harich**  
Geschäftsführer Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH

international companies and organisations have set up shop here, drawn by its proximity to the United Nations’ Vienna International Centre (VIC). Overall, tenants value the strong infrastructure around these office clusters — a crucial factor in making the ‘office home’ more appealing than the ‘home office,’ Stadlinger concludes.

**Vio Plaza in Meidling**

“We’re proud to be the first private developer to tap into the Vienna sewer system for energy use in our unique building. The system utilises wastewater from the Wiental Canal for both cooling and partial heating of the building,” says Andreas Harich, managing director of Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH, emphasising one of the project’s standout features. At the heart of this system is a 180-metre-long heat exchanger embedded in the new pipeline, which efficiently transfers energy in an eco-friendly way, feeding it directly into the building’s heating and cooling systems. The heat exchanger boosts the base temperature of the canal water using a heat pump, providing warmth to the residential and commercial spaces during colder months. “This solution covers all the building’s cooling needs and about a third of its heating requirements. The reduced operating costs particularly benefit the offices, shops and hotel within the complex,” Harich explains.

PHOTOS: BEGESTELLT

# Meet in Austria

meet.austria.info



## Greet amazing places for your meetings.