



# DOCKS

ENTDECKEN SIE  
NEUE ARBEITSWELTEN.

EIN PROJEKT DER

**ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE

[docks.at](http://docks.at)



# LEBENSWERT. KLIMAFREUNDLICH. ZUKUNFTSORIENTIERT.

Im dritten Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE Austrian Real Estate als Quartiersentwicklerin das „VILLAGE IM DRITTEN“. Auf einem über elf Hektar großen Areal werden bis zum Jahr 2027 neben rund 2.000 neuen Wohnungen auch hochattraktive Flächen für Büros, Gewerbe, Handel, Nahversorgung sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen entstehen. Das grüne Herz des Quartiers bildet ein zen-

traler, rund zwei Hektar großer Park, der mit seinen vielen schattenspendenden Bäumen als erholsamer Rückzugsort dient.

Im VILLAGE IM DRITTEN werden alle nicht begehbaren Dächer sowie einige der Fassaden begrünt. Neben einer nahezu autofreien und fahrradfreundlichen Gestaltung des Quartiers trägt das vielfältige lokale Angebot an Dienstleistungen zu kurzen Wegen und somit einem umweltschonenden Umgang mit Ressourcen bei.

## KLIMAFREUNDLICHE WÄRME-, KÄLTE- UND STROMVERSORGUNG.

Mit dem VILLAGE IM DRITTEN wird eines der nachhaltigsten und innovativsten Stadtviertel Europas geschaffen. Das Quartier zeichnet sich insbesondere durch ein baufeldübergreifendes Energiekonzept aus, bei dem klimafreundliche Ressourcen gezielt genutzt, verteilt und gespeichert werden. Durch die Kombination von Photovoltaikanlagen, Erdwärmesonden und Wärmepumpen werden für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung so viele lokale und erneuerbare Energiequellen wie möglich genutzt. Alle Gebäude sind zudem an das Fernwärme- und Stromnetz angebunden, um die Versorgungssicherheit auch an sonnenarmen oder sehr kalten Tagen zu garantieren.

### Zahlen & Fakten zum Quartier

- Projektfläche: rund 11 Hektar
- Park: rund 2 Hektar
- 22 Bauplätze
- Rund 250.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche davon 190.000 m<sup>2</sup> Wohnen, 21.000 m<sup>2</sup> Bildung, 39.000 m<sup>2</sup> Büros / Gewerbe / Nahversorger
- ÖGNI Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier
- Klimafreundliches Gesamtenergiekonzept
- Kurze Wege im Quartier
- Autofreie Quartiersmitte
- Top-Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Bus, Hauptbahnhof, Fahrrad, Auto)
- Diverse E-Sharing-Angebote

# DOCKS – 9.000 QUADRATMETER GESTALTUNGSRAUM.

Willkommen an einem Ort, der für kleine und große Unternehmer\*innen neue Zukunftsperspektiven schafft. Mit flexiblen Einheiten und multifunktional nutzbaren Arbeits- und Freiräumen.

Perfekt abgestimmt auf die Anforderungen der neuen Arbeitswelt. Ein Ort mitten in der Stadt, der Kreativität, Ideenaustausch und Synergien fördert und dadurch den Spirit jedes einzelnen Unternehmens erlebbar macht.

„DOCKS“ heißen die beiden Bögen entlang des Landstraßer Gürtels, die auf insgesamt rd. 9.000 m<sup>2</sup> viel Platz für Handel, Gewerbe, Büro, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeit, Sport, Bildung, Ateliers, Werkstätten sowie Co-Working-Spaces bieten.

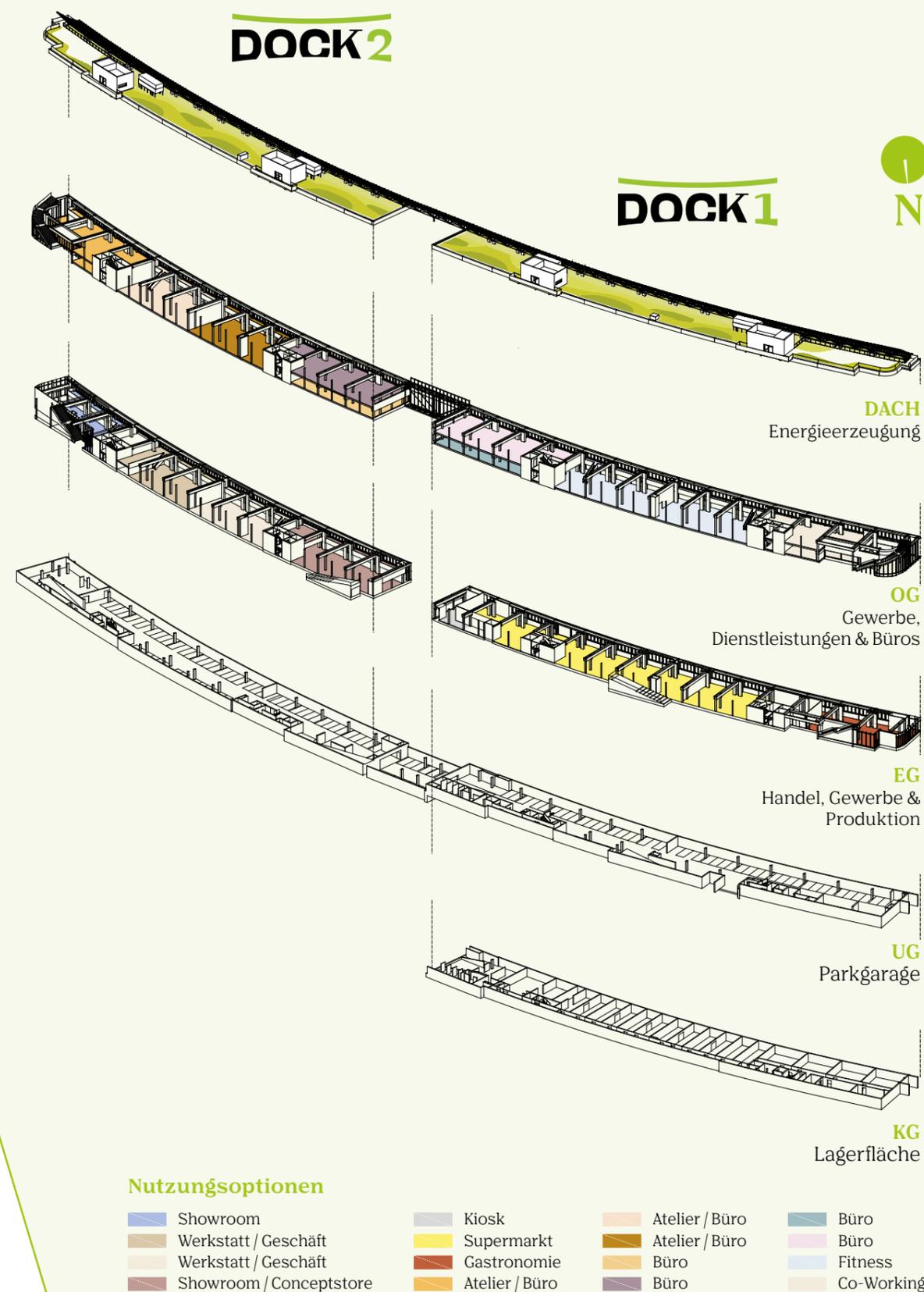
Alle dargestellten Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können.

## Zahlen & Fakten

- Adresse:  
Landstraßer Gürtel 49 & 51, 1030 Wien
- Zentraler Nahversorger, Freizeit- und Dienstleistungszentrum für Quartier und Umgebung
- Gesamtnutzfläche: rund 9.000 m<sup>2</sup>
- 18 großzügige und teilweise mehrgeschoßige Mieteinheiten
  - bis zu 6 m Raumhöhe
  - im Erdgeschoß Traglasten bis zu 850 kg/m<sup>2</sup>
  - Teilung der Einheiten entlang der Längsachse teilweise möglich
  - kleinste, mögliche Mieteinheit ca. 150 m<sup>2</sup>
  - allgemeine Sanitär- und Aufenthaltsbereiche
- Klimafreundliche Energieversorgung durch Erdwärmesonden, Photovoltaik und Fernwärme
- ÖGNI- und klimaaktiv-Zertifizierung
- Rund 300 m lange Front entlang des Landstraßer Gürtels
- Schaufenster und Werbemöglichkeiten an den Außenfassaden
- Co-Working-Space
- Rund 140 Tiefgaragenstellplätze
- Begrünte Dachterrasse
- Geplante Fertigstellung: 2024

„Die Docks sind ein zeitgemäßes Gebäude. Es vereint ökologischen Materialeinsatz, solaren Energiegewinn mittels eines Photovoltaik-Kraftwerks und klimatische Verbesserung durch begrünte Oberflächen.“

Bettina Götz und Richard Manahl / ARTEC Architekten

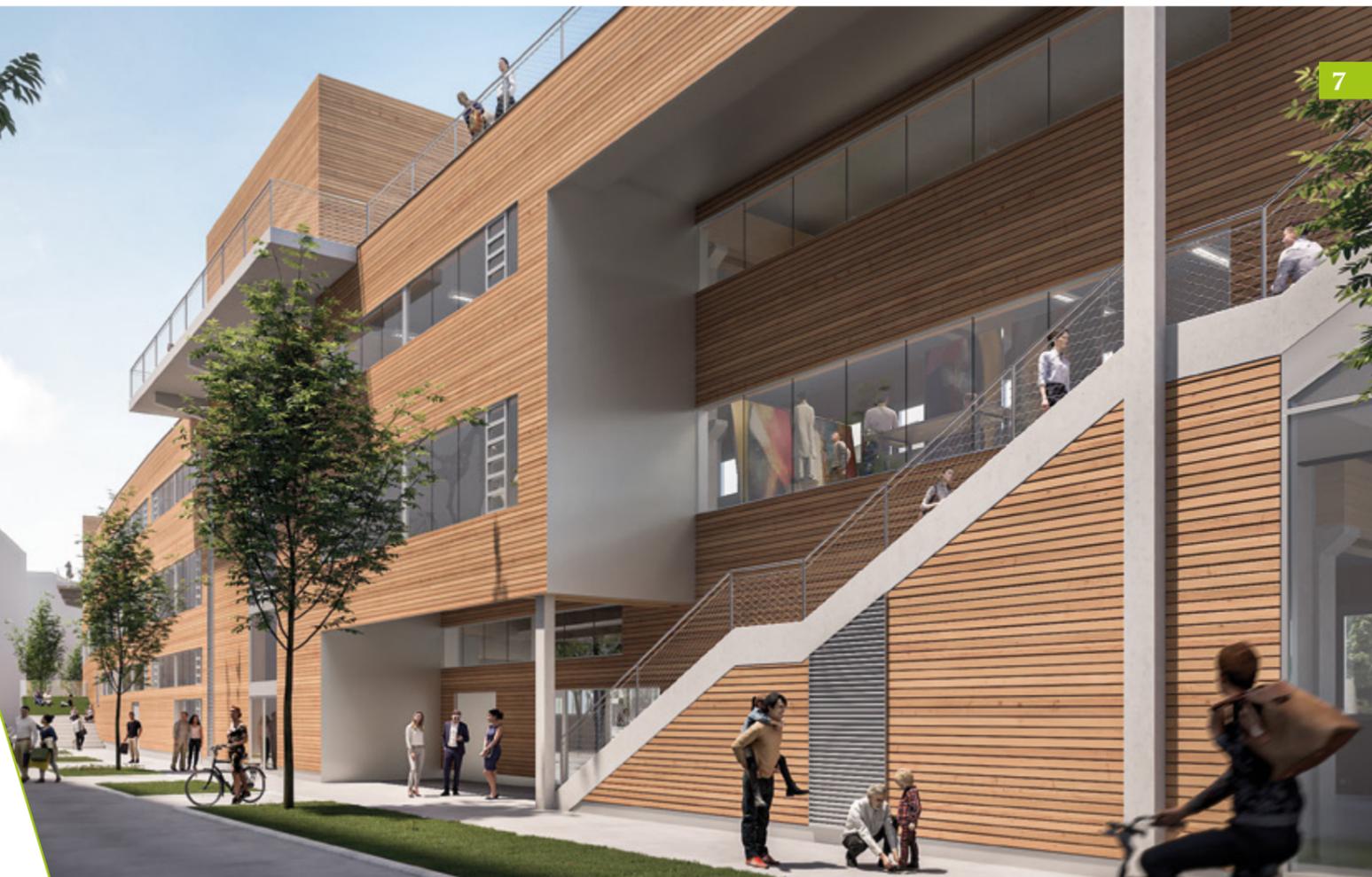


Gesamtansicht DOCKS

# NEU SCHAFFEN.

## WERKSTÄTTEN & LIGHT INDUSTRY

Perfekte Lage nahe des Wiener Hauptbahnhofs, klimafreundliche Energieversorgung, flexible Gebäudestrukturen, zeitgemäßer Komfort und ausgezeichnete urbane Infrastruktur: Die DOCKS bieten kreativen und produktiven Menschen eine große Auswahl an Flächen für Arbeits-, Verkaufs- und Schauräume, Werkstätten, Praxen, Studios und kleine Ateliers – im Erdgeschoß mit rund 6 Meter Raumhöhe zum Entfalten.

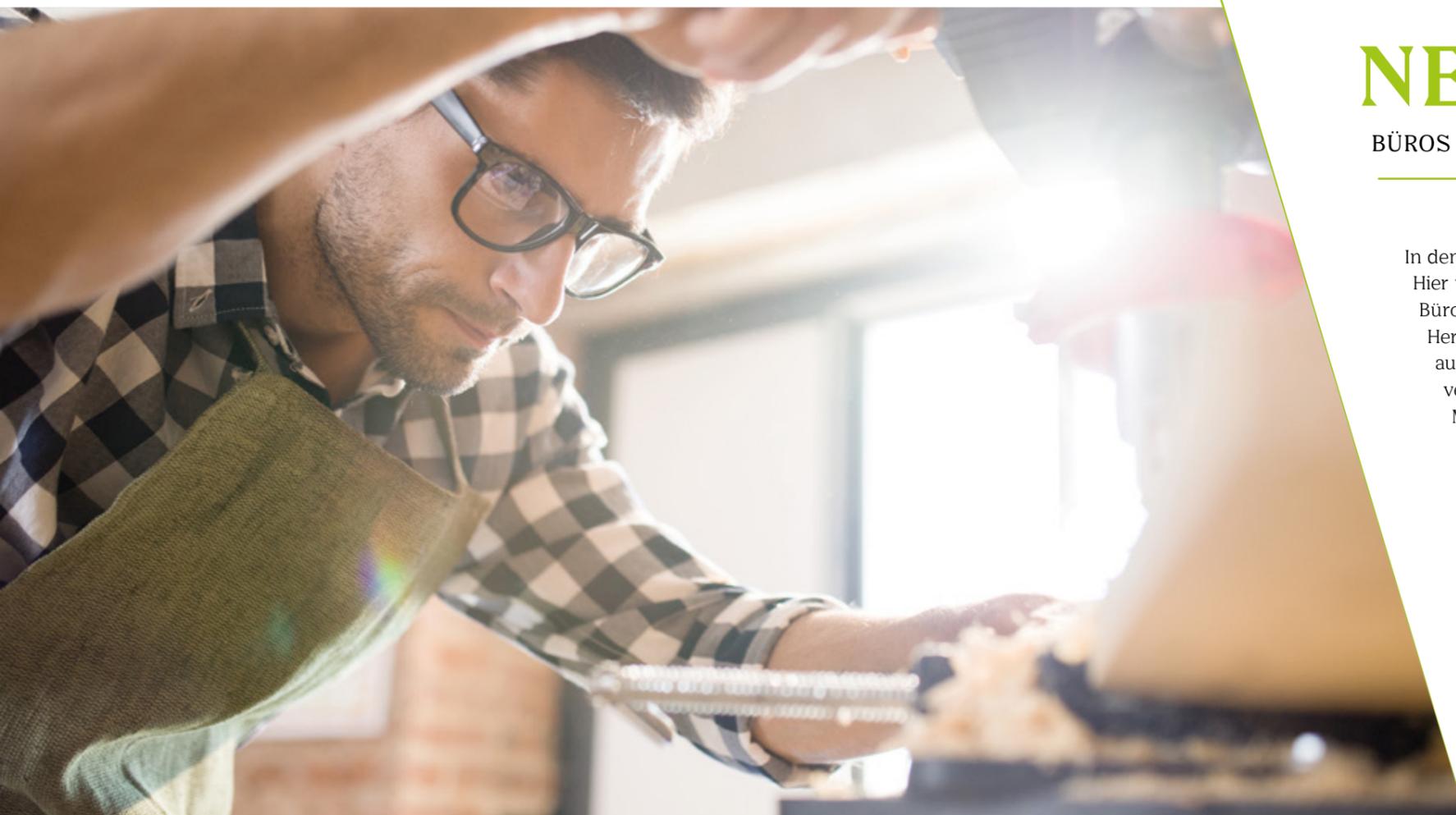


# NEU PERFORMEN.

## BÜROS & CO-WORKING

In den DOCKS sind die Gestaltungsmöglichkeiten grenzenlos. Hier wartet eine bunte Palette an individuell konfigurierbaren Büro- und Geschäftsräumlichkeiten, die perfekt auf die Herausforderungen moderner Lebens- und Arbeitswelten ausgerichtet sind. Mit entsprechend viel Platz für innovative Ideen und Projekte sowie Räumen für Präsentationen, Meetings, Schulungen und Besprechungen.

Über unsere Co-Working-Bereiche werden sich vor allem kreative Freelancer\*innen, innovative Start-ups und Mitarbeiter\*innen von Big Tech-Firmen freuen. Mit flexiblen Open Space-Flächen zum gemeinsamen Arbeiten, Austauschen und Netzwerken. Über alle Ländergrenzen und Zeitzonen hinweg.





# NEU BEGEISTERN.

## GASTRONOMIE

Weil das VILLAGE IM DRITTEN ein neuer Stadtteil mit sehr hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität ist, braucht es auch in der Mittagspause, bei Geschäftsessen oder nach Büroschluss ein abwechslungsreiches Speisen- und Getränkeangebot.

Ob kreative Gastronomiekonzepte mit hochwertigen, natürlichen Lebensmitteln oder urbanes Streetfood für den kleinen Hunger: Eine ideale Gelegenheit für smarte Gastronomen, nicht nur die „DOCKS-Family“ kulinarisch zu verwöhnen.



# NEU VERSORGEN.

## EINZELHANDEL

Supermarkt, Drogerie, Kiosk, Frisör, Sportgeschäft, Blumenladen oder Abholstation für Pakete: Für die Bewohner\*innen und auch für die Anrainer\*innen des VILLAGE IM DRITTEN werden die DOCKS die erste Anlaufstelle für die Produkte und Services ihres täglichen Bedarfs sein.

Durch die zentrale Koordination aller Gewerbeflächen im Quartier wird zudem eine ausgeglichene und diverse Angebotssituation geschaffen. So kann sich jede/r Einzelhändler\*in auf sein Geschäft konzentrieren, neue Partnerschaften eingehen, sein Netzwerk ausbauen und von wirtschaftlichen Synergieeffekten profitieren.



# NEU BEWEGEN.

## SPORT & FREIZEIT

Fitnesscenter, Yogastudio, Trampolinpark, Parcourhalle, Indoor-Rollerskating oder Padel-Tennis: Auch Personal- und Fitnesstrainer\*innen sowie Anbieter\*innen von diversen Trendsportarten sind in den DOCKS herzlich willkommen, um in geeigneten Räumlichkeiten Training, Bewegung, Vitalität und Gemeinschaftsbildung zu fördern.



# NEU LERNEN.

## BILDUNG

Flexibel teilbare Grundrisse, temporär verfügbare Flächen und gemeinschaftlich nutzbare Räume in den DOCKS bieten sich z.B. als Nachhilfzentrum, Seminarort oder für berufliche Weiterbildungskurse an. Ein idealer Standort auch für Fahrschulen sowie Trainer\*innen im Bereich der Erwachsenenbildung.

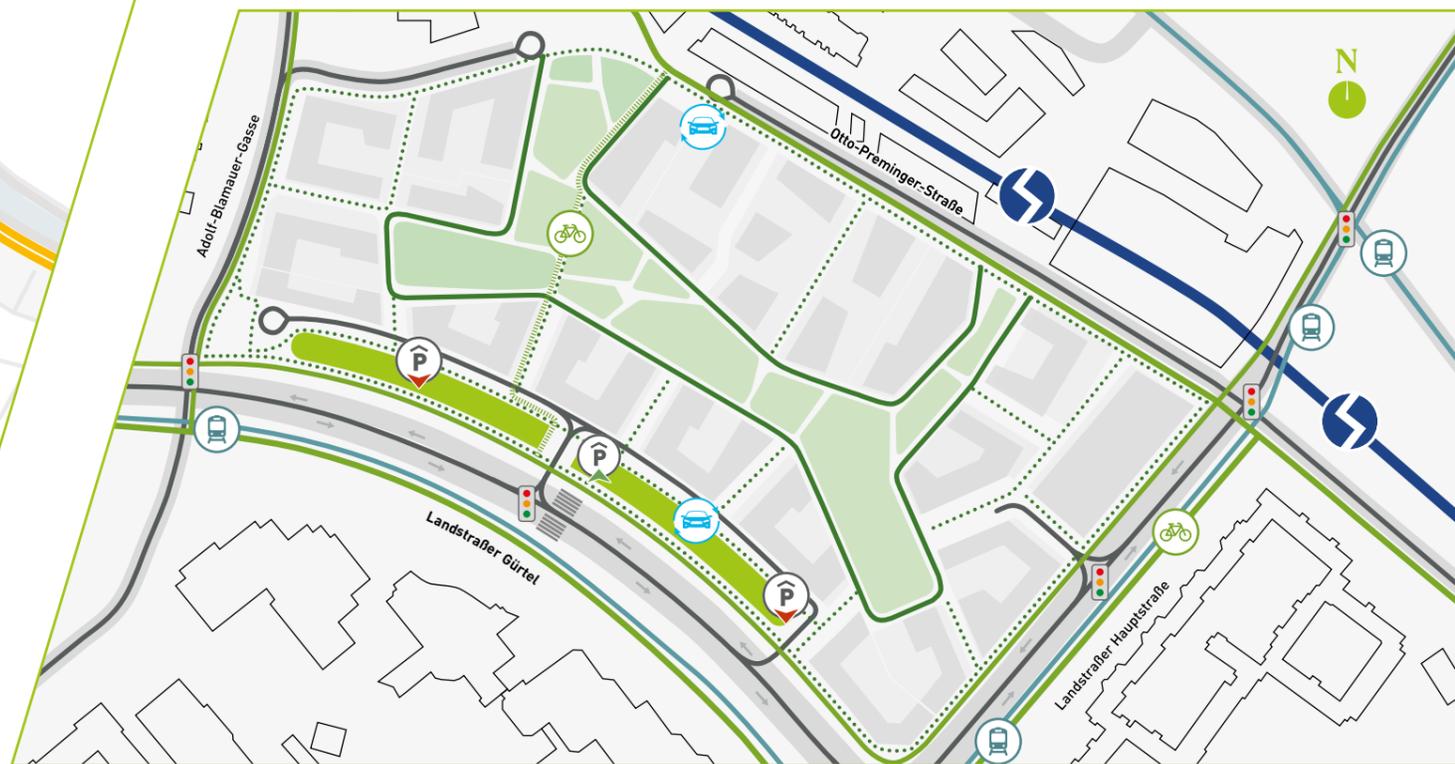
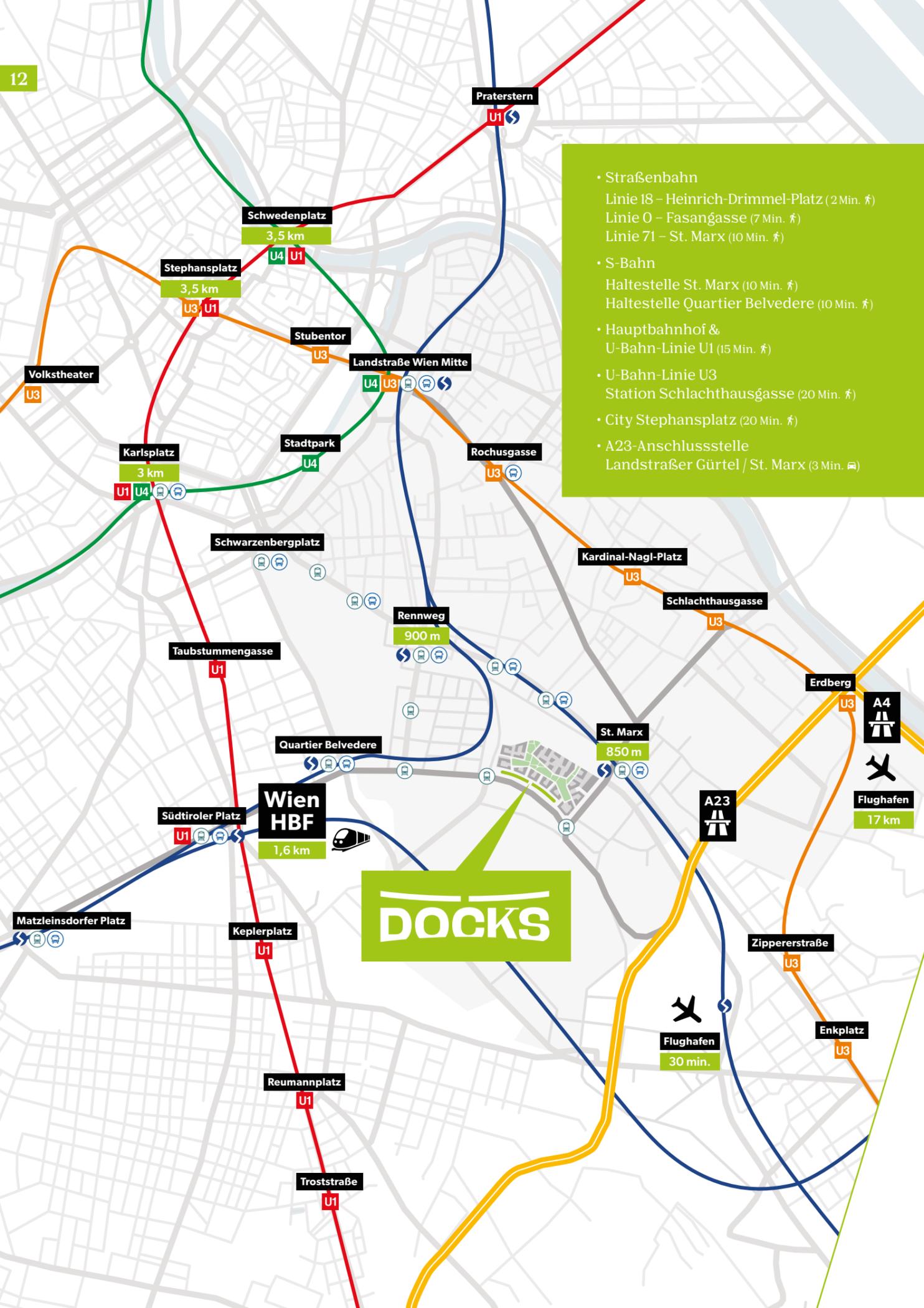


# AUF KURZEN WEGEN ZUM ZIEL.

- Straßenbahn  
Linie 18 – Heinrich-Drimmel-Platz (2 Min. ⌚)  
Linie 0 – Fasangasse (7 Min. ⌚)  
Linie 71 – St. Marx (10 Min. ⌚)
- S-Bahn  
Haltestelle St. Marx (10 Min. ⌚)  
Haltestelle Quartier Belvedere (10 Min. ⌚)
- Hauptbahnhof &  
U-Bahn-Linie U1 (15 Min. ⌚)
- U-Bahn-Linie U3  
Station Schlachthausgasse (20 Min. ⌚)
- City Stephansplatz (20 Min. ⌚)
- A23-Anschlussstelle  
Landstraßer Gürtel / St. Marx (3 Min. 🚗)

Dank der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle St. Marx, der Straßenbahnlinie 18 und weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Autobahnanschluss an die A23 sind die DOCKS sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: So ist etwa der Hauptbahnhof nur sieben Minuten mit der Straßenbahn entfernt. Ebenso wird mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 18 von der U3-Station Schlachthausgasse zur U2-Station Stadion bis Herbst 2026 eine neue Direktverbindung in den grünen Prater geschaffen. Somit sind die DOCKS ein optimaler Standort zum Arbeiten – mit und ohne Auto.

Die DOCKS sind für den Zufahrts- und Lieferverkehr vom Landstraßer Gürtel und von einer internen Erschließungsstraße zugänglich. Ausreichende Stellplatzangebote in der Tiefgarage, Lastenaufzüge sowie Schaufenster und Werbemöglichkeiten an den Außenfassaden bilden die hervorragende Infrastruktur für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen – auch für Ihr Business.



- Haltestelle Straßenbahn
- Haltestelle Schnellbahn
- Haltestelle Straßenbahn
- Haltestelle Schnellbahn
- Fahrradweg – Bestand
- Fahrradweg – Planung
- Fußgängerpromenade
- Gehweg
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Ausfahrt Tiefgarage
- Mobility Point



### Über die ARE Austrian Real Estate

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen. Mit einem Portfolio von 582 Bestandsliegenschaften und rund 35 Projekten in Entwicklung zählt die ARE zu den größten österreichischen Immobilienunternehmen.

Die Entwicklung attraktiver Stadtteile und Quartiere mit durchdachter Infrastruktur ist eine der Kernkompetenzen der ARE. Hierzu zählen unter anderem das VILLAGE IM DRITTEN, der WILDGARTEN und das TRIIIPLE. Das Ziel der ARE ist, Quartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden. Höchste Nachhaltigkeitsstandards und das Bekenntnis zum Klimaschutz stehen dabei stets im Zentrum des Wirtschaftens. Davon profitieren vor allem die Nutzer\*innen der Liegenschaften.

Die ARE bewirtschaftet ein breitgefächertes Portfolio an erstklassigen Büro-Objekten mit herausragender Bedeutung für die österreichische Baukultur wie zum Beispiel in Wien das Bürohaus Am Hof 3-4 und das Justizgebäude Salzburg. Dabei setzt die ARE auf kontinuierliche Bestandsoptimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service für ihre Kund\*innen. Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 4,2 Mrd. (2022) steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Ihre umfassende Expertise – von der Planung über die Umsetzung bis zur Bewirtschaftung – ermöglicht der ARE auch komplexe Anforderungen zuverlässig zu meistern und macht sie zu einem führenden Unternehmen in der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer und zukunftsweisender Büro- und Wohnimmobilien.



## SIE HABEN INTERESSE IN DEN DOCKS ZU ANKERN!

Ihre Ansprechpartnerin  
**Cornelia Bredt**  
**Telefon:** +43 (0) 664 807 45 – 7133  
**E-Mail:** ahoi@docks.at

### DOCK 1

Gewerbe: HWB 25,1, fGEE 0,20  
Büro: HWB 23,6, fGEE 0,27

### DOCK 2

Gewerbe: HWB: 23,9, fGEE 0,16  
Büro: HWB 24,4, fGEE 0,20

2023 © Copyright. All rights reserved.

ASPANGGRÜNDE GÜRTELBÖGEN GMBH  
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, Österreich  
T +43 1 7120 742-0 | ahoi@docks.at

Visualisierungen Broschüre: Titelbild: © ZOOMVP, Seite 2/3: © SQUAREBYTES, Seite 5: © ARTEC Architekten, Seite 6/7: © SQUAREBYTES, Seite 8/9: © SQUAREBYTES, Seite 10/11: © SQUAREBYTES

Concept & Design: © REAL ESTATE IDENTITY | real-estate-identity.at  
Fotorechte: © Kai Wenzel, Peter Rigaud, Lukas Schaller, Markus Schieder, Martin Hörmandinger, Franz und Sue Architekten, David Schreyer Stocksy, Shutterstock, Getty Images

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 ASPANGGRÜNDE GÜRTELBÖGEN 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 der Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet. Stand 08/2023.

# VILLAGE IM DRITTEN

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER



[villageimdritten.at](http://villageimdritten.at)