

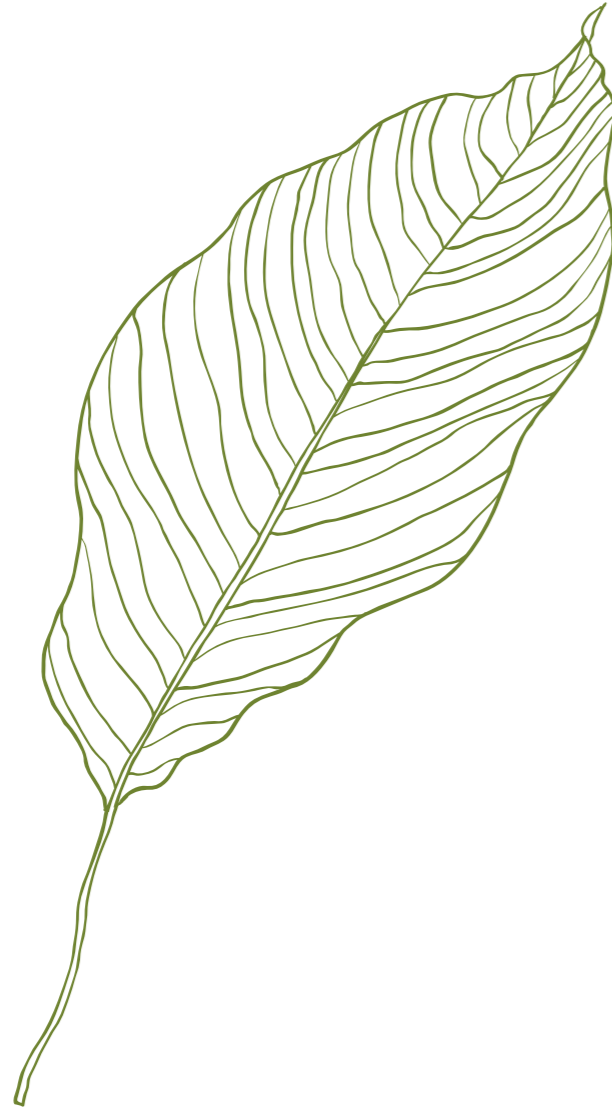


**GO!19**  
Garden Office  
Nineteen

[WWW.GO19.WIEN](http://WWW.GO19.WIEN)

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS

WWW.GO19.WIEN



4

GO FLEXIBLE  
IM BUSINESS HUB

8

GO SUCCESS  
RAUM FÜR WACHSTUM

10

GO GOOD  
BUSINESS TRIFFT BIODIVERSITÄT

12

GO GARDEN  
PAUSE IM GRÜNEN

14

GO ENJOY  
LIFESTYLE IM 19.

18

GO FOR GO!19  
GRUNDRISSE/MÖBLIERUNG



GO FUTURE  
NEW WORK IN WIEN  
—  
GO!19

# AB INS BÜRO, AUF INS GRÜNE

„GO!19 – GARDEN OFFICE 19“:  
DIE BÜROS DER ZUKUNFT SIND  
FLEXIBEL, ABER IMMER GRÜN.



GO FLEXIBLE  
IM BUSINESS HUB  
—  
GO!19

Im 19. Bezirk im Nordwesten Wiens hat sich ein florierender Business Hub entwickelt. Mit dem Projekt „GO!19 – Garden Office 19“ entsteht in der Muthgasse 22 ein modernes Bürogebäude, mit dem 6B47 „New Work“ neu definiert.

Im Stadtquartier Muthgasse – einem der größten Stadtentwicklungsgebiete im Nord-Westen Wiens – errichtet 6B47 ein attraktives und den neuesten Standards entsprechendes Bürogebäude. Der Neubau in der Muthgasse 22 in Wien-Döbling wird auf sechs oberirdischen Geschossen rund 8.400 m<sup>2</sup> Bürofläche, rund 600 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonfläche sowie eine Retail- oder Gastro-light-Einheit mit 188 m<sup>2</sup> samt Außenfläche beherbergen. Zudem befinden sich im Untergeschoß 50 Pkw-Stellplätze Platz mit ausreichendem Angebot an E-Ladestationen.

#### ZENTRALE LAGE, BESTE SICHTBARKEIT

Gelegen zwischen Muthgasse und Nussdorfer Lände zeichnet sich die Adresse durch ihre zentrale Lage und eine ausgezeichnete Anbindung ans öffentliche Verkehrssystem sowie Straßen- und Radwegenetz aus. Daneben überzeugt der Standort durch eine gute Sichtbarkeit im urbanen Raum und ein vielversprechendes Umfeld mit Supermärkten, Gastronomie, Hotels und Serviced Apartments.

#### RAUM FÜR MAXIMALE FLEXIBILITÄT

Das Besondere liegt im Inneren des Gebäudes. Die südorientierte Kammstruktur erlaubt Grundrisse, die bestens belichtete Büros und vor allem maximale Flexibilität bei deren Planung und Ausstattung bieten.

Über- oder nebeneinanderliegende Einheiten können von den Mietern ganz nach ihren individuellen Bedürfnissen und Anforderungen zusammengeschlossen werden. Vom Großraum- bis zum Zellenbüro ist jede Belegungsplanung realisierbar.

#### GRÜN WIRD GROSSGESCHRIEBEN

Egal, ob horizontale oder vertikale Erschließung: Alle Einheiten bieten direkten Zugang zu den ruhigen Garteninnenhöfen und eigene dorthin ausgerichtete Balkone oder Terrassen als Rückzugsorte sowie Kommunikations- und Arbeitsräume.

Damit haben alle Mieter auch die Möglichkeit, „New Work“ mit „Green Work“ zu verbinden.

## GO INSIDE

DIE BÜROS  
DER ZUKUNFT

—  
GO!19

## GO FOR THE FACTS

**Büros sollten sich den Bedürfnissen der Nutzer anpassen und nicht umgekehrt. „GO!19“ bietet dem Arbeiten im Einklang mit der Natur nicht nur Raum, sondern Gestaltungsspielräume.**

### ZAHLEN & FEATURES:

- 8.400 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 2.000 m<sup>2</sup> Regelgeschoßfläche, teilbar in bis zu 4 Einheiten
- 600 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenfläche
- 188 m<sup>2</sup> Retail- oder Gastronomie-light-Einheit an der Muthgasse
- 235 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Unterschoß
- 50 PKW-Stellplätze mit 16 E-Ladestellen
- 64 Fahrradstellplätze

### MUTHGASSE 22: 1 BÜROGEBÄUDE 1.000 MÖGLICHKEITEN

### BÜROEINHEITEN:

- Lichte Raumhöhe von 2,80 m
- Büroraster von 1,35 m
- Doppelboden mit Teppichfließen
- Licht, Luft und technische Anlagen gemäß neuesten technischen Standards
- Öffnbare Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Teeküchenanschlüsse in jeder Einheit

### GO!19 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



#### Go urban

Eingebettet in einen aufstrebenden Business Hub im zentral gelegenen Stadtquartier Muthgasse.



#### Go flexible

Vom Zellen- bis zum Großraumbüro ist bei der Mietbereichsgestaltung alles möglich.



#### Go individual

Die Einheiten ermöglichen eine horizontale und vertikale Zusammenlegung für jedes Bürokonzept.



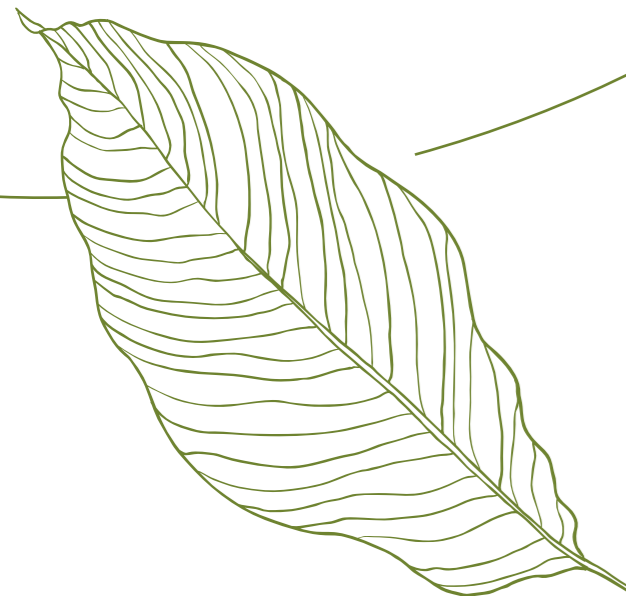
#### Go green

Alle Einheiten verfügen über Balkon- oder Terrassenfläche sowie Zugang zu den drei natürlich gestalteten Innenhöfen.



# ARBEITEN IM EINKLANG MIT DER NATUR

BEREITS EIN  
40-SEKUNDEN-BLICK  
INS GRÜNE STEIGERT  
DIE PRODUKTIVITÄT.

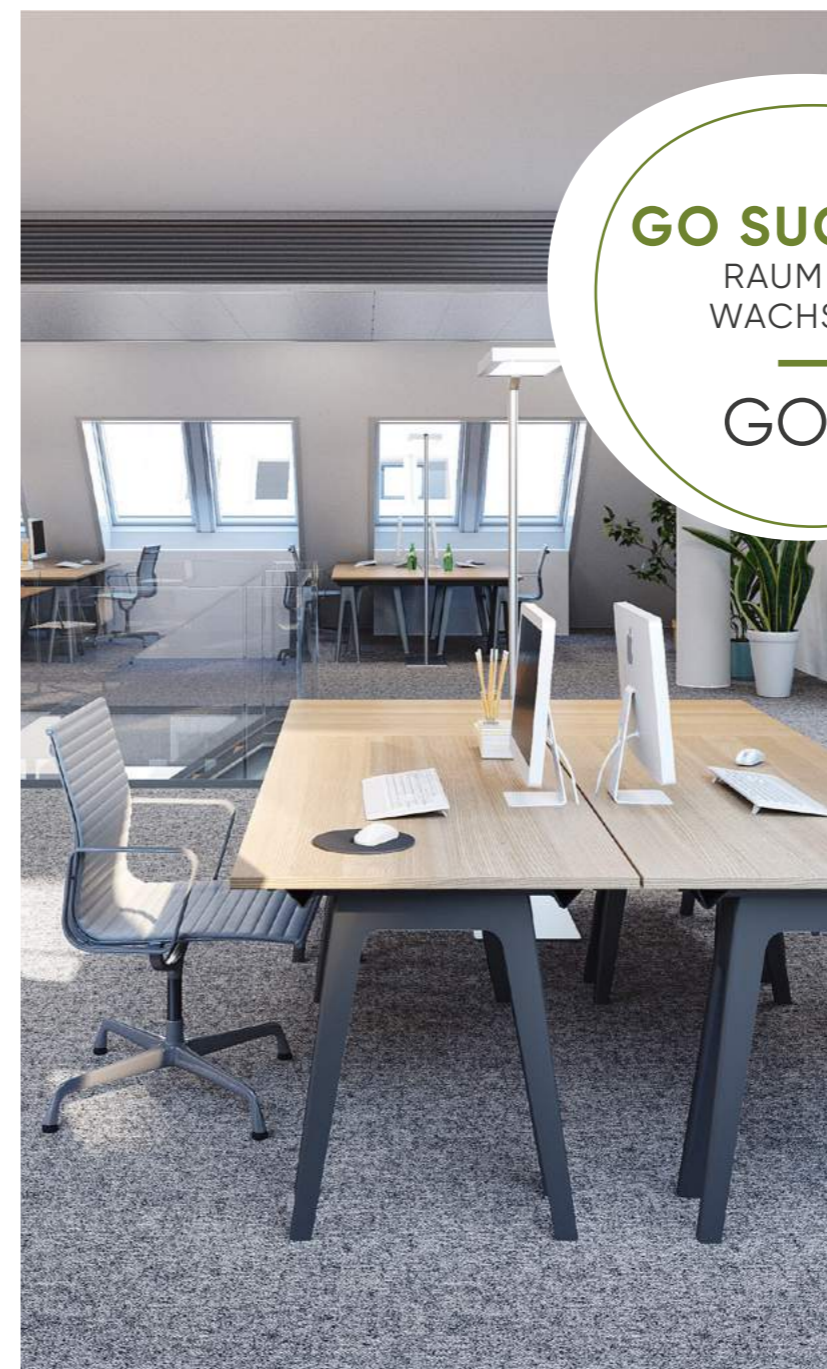


GREEN WORK

## GO SUCCESS

RAUM FÜR  
WACHSTUM

## GO!19



## WO ERFOLG GEDEIHT

**Kreative Entfaltung braucht Platz.**  
„GO!19 – Garden Office 19“ bietet  
davon mehr als genug.

Neuester Standard – maximale Flexibilität: Auf sechs  
Geschoßen und 8.400 m<sup>2</sup> Büronutzfläche können in  
der Muthgasse bis zu 18 Firmen und Institutionen Platz  
finden. Die Office-Einheiten lassen sich individuell an  
die Größe der Organisation und Bedürfnisse sowie  
Anforderungen der Nutzer anpassen. Von 340 m<sup>2</sup> bis  
8.400 m<sup>2</sup>, von Zellen- bis Großraumbüro – „GO!19 –  
Garden Office 19“ spielt alle Erfolgssückerl. Der größte  
Hit ist aber die Anbindung ans Grüne. Balkone, Ter-  
rassen und drei Garteninnenhöfe schaffen Räume fürs  
Brainstorming und erholsame Arbeitspausen.



GO!19  
GO BY BIKE

### Go fast

Das „GO!19 – Garden Office 19“ ist bequem und schnell  
über den Donaukanal-  
radweg zu erreichen.

### Go safe

Ein sicherer Fahrradraum  
mit 64 Abstellplätzen wartet  
an der Nussdorfer Lände.

### Go office

Beim Fahrradraum finden  
sich Duschmöglichkeit und  
Spinde für den Kleider-  
wechsel.



GO!19  
GO DISCOVER

### Go after work

Neue Erfahrungen nach der  
Arbeit: Hot Spots im  
19. Bezirk und entlang der  
Donau locken.

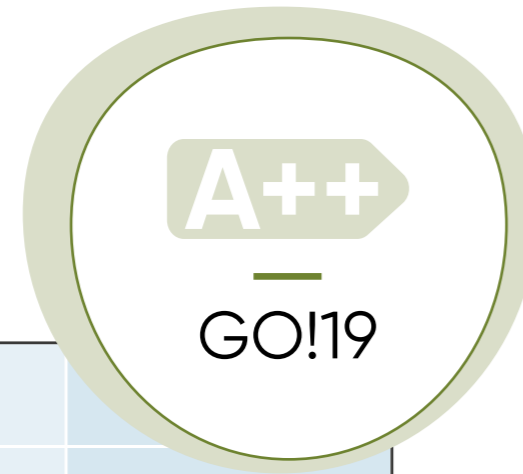
## GO ESG

Mit dem „GO!19 – Garden Office 19“ wächst ein florierender Bürostandort weiter. Das Gebäude leistet dabei einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Erreichung des EU Green Deals.

„New Work“ bedeutet in der Muthgasse vor allem „Green Work“ – nicht nur aufgrund der Nähe zur Natur. Die zukunftsfähige Immobilie ist auch ein attraktiver Standort und Arbeitsplatz für umweltbewusste Mieter und Mitarbeiter und unterstützt sie bei der Erreichung ihrer nachhaltigen Klima- und Energieziele.

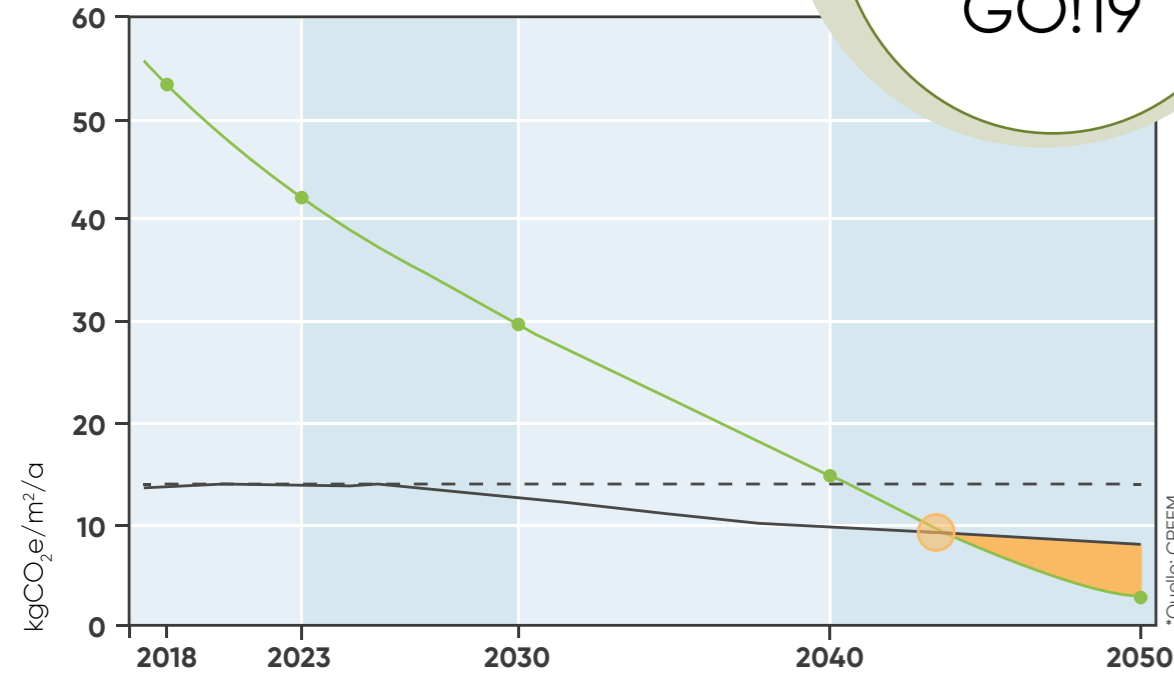
Das „GO!19 – Garden Office“ wird nach der EU-Taxonomie-Verordnung errichtet und erfüllt transparent die ESG-Anforderungen für das Berichtswesen. Grün ist zudem Gold. Ob Environmental, Social oder Governance: Das „GO!19“ wird nach den drei Säulen der Nachhaltigkeit der DGNB geplant, gebaut und betrieben, und strebt das Level Gold bei der DGNB-Zertifizierung an.

Durch den verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Boden wurden beim Bau keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Der geringe Energiebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energie reduzieren die CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Gebäudebetrieb. Mit einer effizienten, vorausschauenden Energieversorgung ist das Projekt bis 2044 innerhalb des Pariser Klimapfades (CRREM Stranding). Begrünte Fassaden, Terrassen und Dächer verbessern durch die Steigerung der Resilienz der Immobilie gegen Hitzestress nicht nur das Arbeitsklima, sondern auch die Biodiversität.



### STRANDING DIAGRAM

Based on global warming target: 1.5°C



- Excess emissions
- Decarbonisation target
- Baseline asset performance
- Climate and grid corrected asset performance
- Stranding

WORK GREEN:  
WAS GUT FÜRS  
KLIMA IST, IST  
AUCH GUT FÜRS  
ARBEITSKLIMA.

**GO GOOD**  
 BUSINESS TRIFFT  
 BIODIVERSITÄT

GO!19

ÖGNI / DGNB  
 Vorzertifizierung  
 GOLD



**GO GARDEN**  
PAUSE IM GRÜNEN  
—  
**GO!19**

## NATUR PUR

**Von den Hofgärten bis zur Begrünung von Fassaden, Terrassen und Dächern: Das „GO!19 – Garden Office 19“ wird seinem Namen mehr als gerecht.**

Üppiges Grün sorgt für den atmosphärischen Rahmen für kreatives Brainstorming oder entspannte Mittagspausen. Das Herzstück der inspirierenden Gestaltung bilden drei thematisch unterschiedliche Innenhöfe. Der erste Innenhof lädt mit Sitzmöglichkeiten auf dem Holzdeck zum Relaxen ein. Im Zentrum des Gebäudes dient der intensiv begrünte zweite Hof als kühler Aufenthaltsbereich vor den Büroräumen. Über einen überdachten Durchgang sind die beiden Grünoasen mit dem dritten Hof verbunden.

Durch die integrierte Planung des Freiraumes, die im Besonderen auf die Bedürfnisse ausgewählter Tierarten abstellt, wird mit dem Objekt Muthgasse 22 auch ein attraktiver urbaner Lebensraum für Wildtiere geschaffen. Dafür sorgen unter anderem Nisthilfen für Vögel und die Bepflanzungsvielfalt, die unter anderem schutzwürdigen Schmetterlingen und Wildbienen ein Habitat in jeder Lebensphase bietet.





**GO ENJOY**  
LIFESTYLE IM 19.  
—  
**GO!19**

## GO GRÄTZEL







**Nicht nur das aufstrebende Stadtquartier Muthgasse hat einiges zu bieten. Rund um das Viertel finden sich auch zahlreiche (Ausflugs-)Ziele.**

Viele kleine Grätzel-Erlebnisse machen das Arbeiten im „GO!19 – Garden Office 19“ zu etwas Einzigartigen. Grünoasen wie der japanische Landschaftsgarten Setagayapark, charmante Pfade zum Spaziergehen in den Weinbergen und zahlreiche Heurige warten im 19. Bezirk. Kulturelles Highlight ist die Zacherlfabrik mit ihrer Majolikafassade, die nach den Plänen der Architekten Hugo von Wiedenfeld und Karl Mayreder Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurde.

## ALLES DA, VIELES NAH

AUS DEM NORDEN MIT NUR EINER AMPEL SCHNELL ZU ERREICHEN.

### VERKEHRSANBINDUNGEN

						
<b>1. Bezirk</b>	15 min	12 min	18 min	–	–	–
<b>Bahnhof Heiligenstadt</b>	–	–	1 min	3 min	–	–
<b>Hauptbahnhof</b>	28 min	–	–	–	–	–
<b>Donaukanalradweg</b>	–	–	2 min	5 min	–	–
<b>Flughafen</b>	40 min	22 min	–	–	–	–
<b>A22 Donauuferautobahn</b>	–	8 min	–	–	–	–



## GO BEYOND

**Nach der Arbeit noch schnell Einkaufen?  
Im Q19 Einkaufsquartier warten 40 Shops,  
Restaurants und diverse Dienstleister.**

Ist das Grätzel erstmal erobert, lässt sich der After-Work-Radius ausdehnen. Bis in die Innenstadt sind es nur fünf Kilometer. Auch in den Wienerwald, auf den Kahlenberg und an die Donau ist es nicht weit. Auf dem Donauradweg liegen das idyllische Nussdorf, das geschichtsträchtige Klosterneuburg und – bei ausreichend Kondition – auch die Wachau und Stift Melk in „erfahrbarer“ Entfernung.

### EINKAUFEN

- 1 Hofer
- 2 Zgonc
- 3 Billa
- 4 Wein & Co
- 5 Q19

### BILDUNG

- 6 Betriebskindergarten RBI
- 7 Universität für Bodenkultur
- 8 Kindergarten Märchenwelt
- 9 Volksschule
- 10 Privatkindergarten

### FREIZEIT

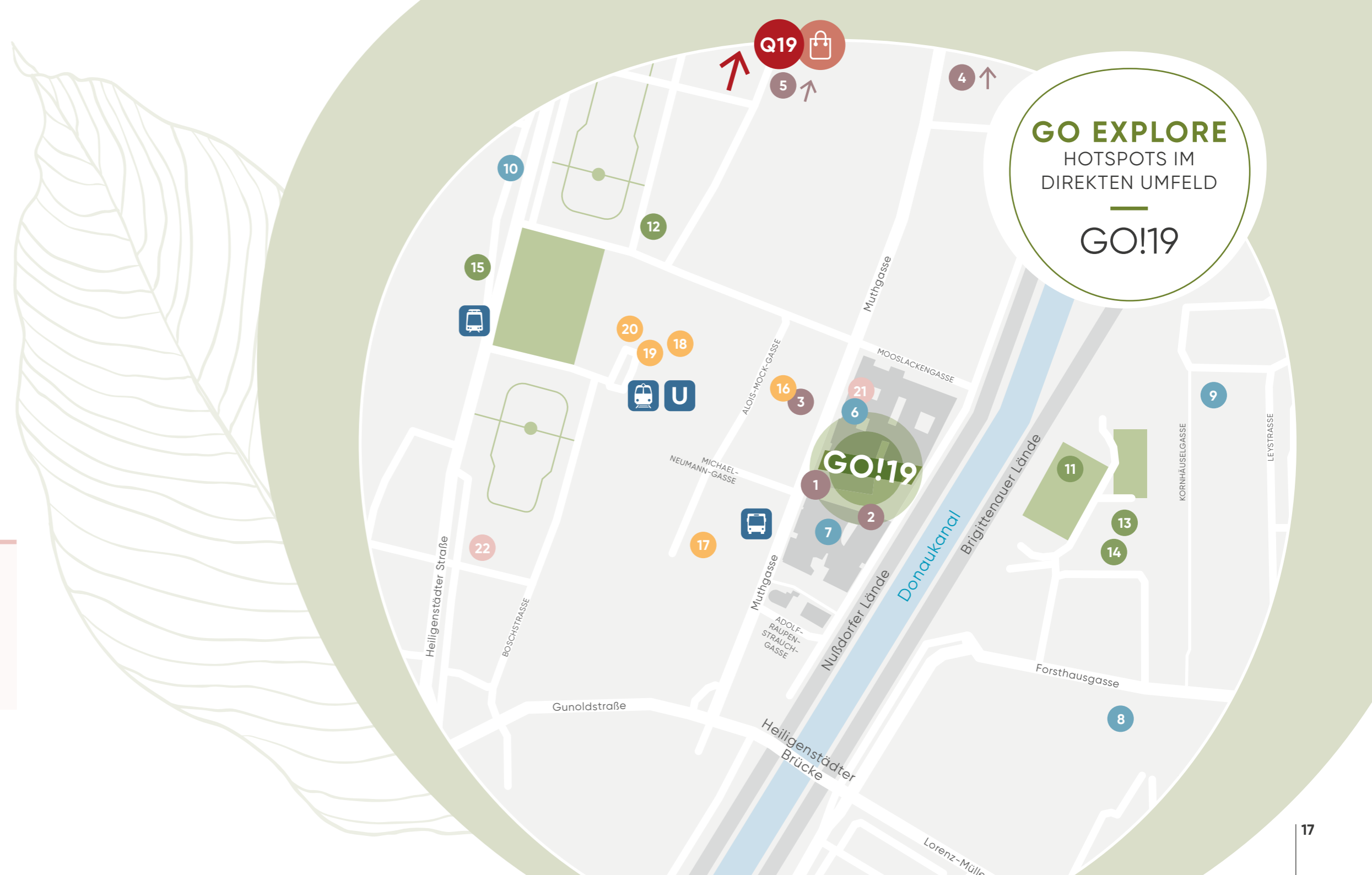
- 11 ASKÖ
- 12 Fitinn
- 13 Sporthalle Brigittenau
- 14 Öffentlich indoor
- 15 Fitnesscenter

### GASTRONOMIE

- 16 :venuss
- 17 Brotzeit
- 18 Niki's
- 19 Der Mann
- 20 Genki Sushi

### GESUNDHEIT

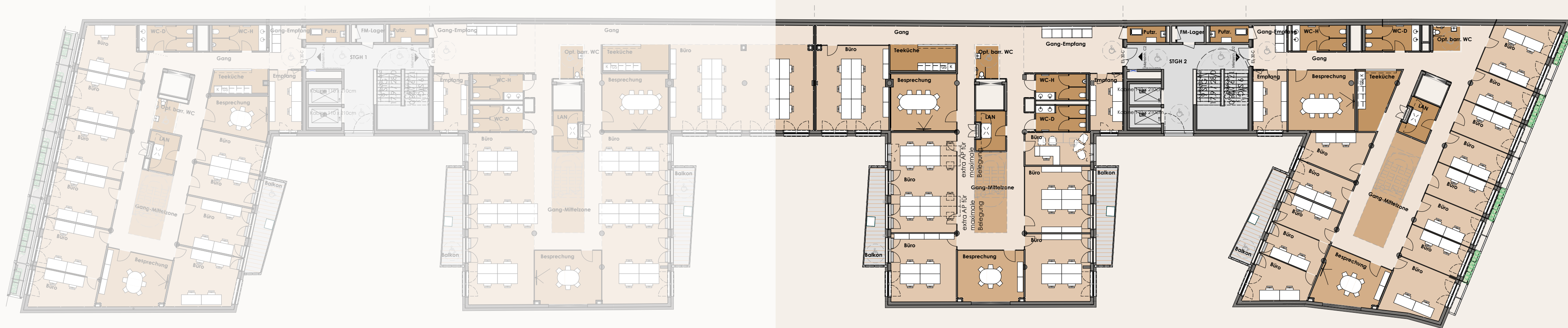
- 21 Albarelli Apotheke
- 22 Beethoven-Apotheke





## ZONIERUNG UND MÖBLIERUNG

## REGELGESCHOSS



Büro NR-Zone: Teeküche/Sanitär/Putzraum  
 Büro Erschließung

Büro Arbeitszone: Zellenbüros/Großraumbüro/  
 Gruppenbüro/Empfang  
 Büro Mittelzone: Besprechung/Gang-Mittelzone



**GO!19**  
Garden Office  
Nineteen

#### KONTAKT

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.  
Das Vertriebsteam der 6B47 freut sich auf ein Gespräch mit Ihnen.

6B47 Real Estate Investors AG  
Heiligenstädter Lände 29  
1190 Wien  
[www.6B47.com](http://www.6B47.com)

TEAMLEITUNG VERTRIEB  
Alexander Zwach  
+43 664 885 24 372  
+43 (1) 350 10 10 61  
[zwach@6b47.com](mailto:zwach@6b47.com)

Diese Broschüre dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf die dargestellten Inhalte. Die Informationen basieren auf Annahmen, Erwartungen und Prognosen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung. Veränderte Bedingungen können dazu führen, dass sich diese Annahmen, Erwartungen und Prognosen als nicht korrekt herausstellen. Investoren sind verpflichtet, diese Faktoren selbst zu beurteilen und eigenständig einzuschätzen. Eine allfällige Investitionsentscheidung erfolgt daher nur auf Basis der eigenen Einschätzungen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sodass keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen wird. Die Broschüre und deren Inhalt stellen kein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Anbots, ebenso wenig eine Empfehlung zu einer Finanzierung oder zu einem Investment dar, sondern dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nicht gemäß den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Investmentfondsgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes nach sonstigen kapitalmarktrechtlichen Vorschriften erstellt, geprüft oder veröffentlicht. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind streng vertraulich. Ohne vorherige Zustimmung der 6B47 Real Estate Investors AG dürfen Inhalte dieser Broschüre weder gänzlich noch teilweise verbreitet werden. Dies beinhaltet auch die Erstellung von Kopien und deren Weitergabe und/oder Verwendung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Copyright: 6B47