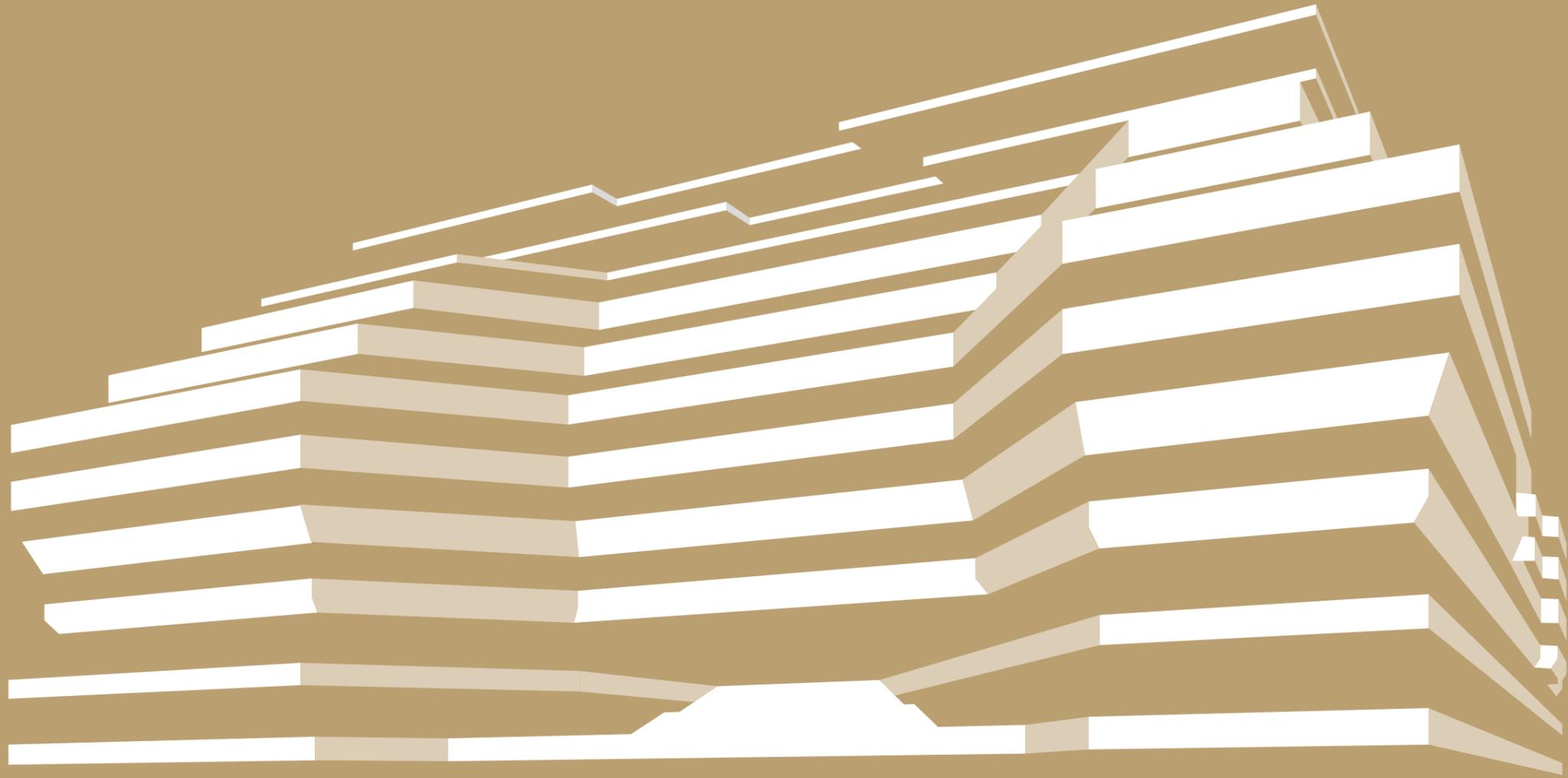


FRANCIS

Arbeiten & Mehr
im Althan Quartier



INHALT

4

DAS PROJEKT FRANCIS

22

PLAZA

36

FLÄCHENPROGRAMM BÜRO

12

EINGANG & SOCKELZONE

28

BÜROBEREICH

40

ALTHAN QUARTIER



DAS PROJEKT

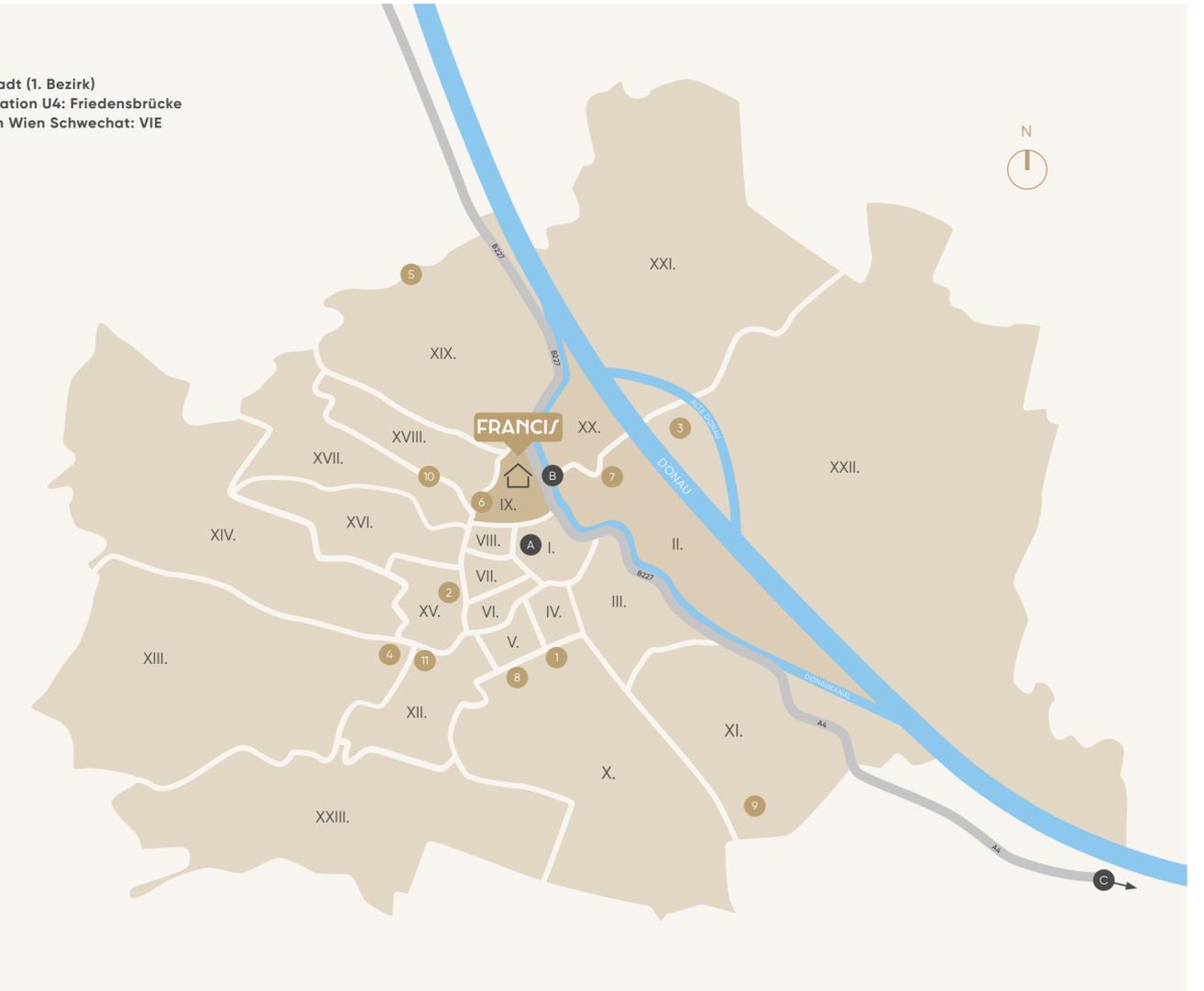


FRANCIS | Arbeiten & Mehr
im Althan Quartier

LAGEPLAN

- 1 Hauptbahnhof
- 2 Westbahnhof
- 3 UNO-City
- 4 Schönbrunn
- 5 Kahlenberg
- 6 Allgemeines Krankenhaus
- 7 Prater
- 8 Wienerberg
- 9 Zentralfriedhof
- 10 Türkenschanzpark
- 11 Bahnhof Wien Meidling

- A** Innere Stadt (1. Bezirk)
- B** U-Bahnstation U4: Friedensbrücke
- C** Flughafen Wien Schwechat: VIE



6B47
REAL ESTATE INVESTORS

LAGEPLAN



LUFTBILD



ÜBERSICHT STÄDTEBAU AQ



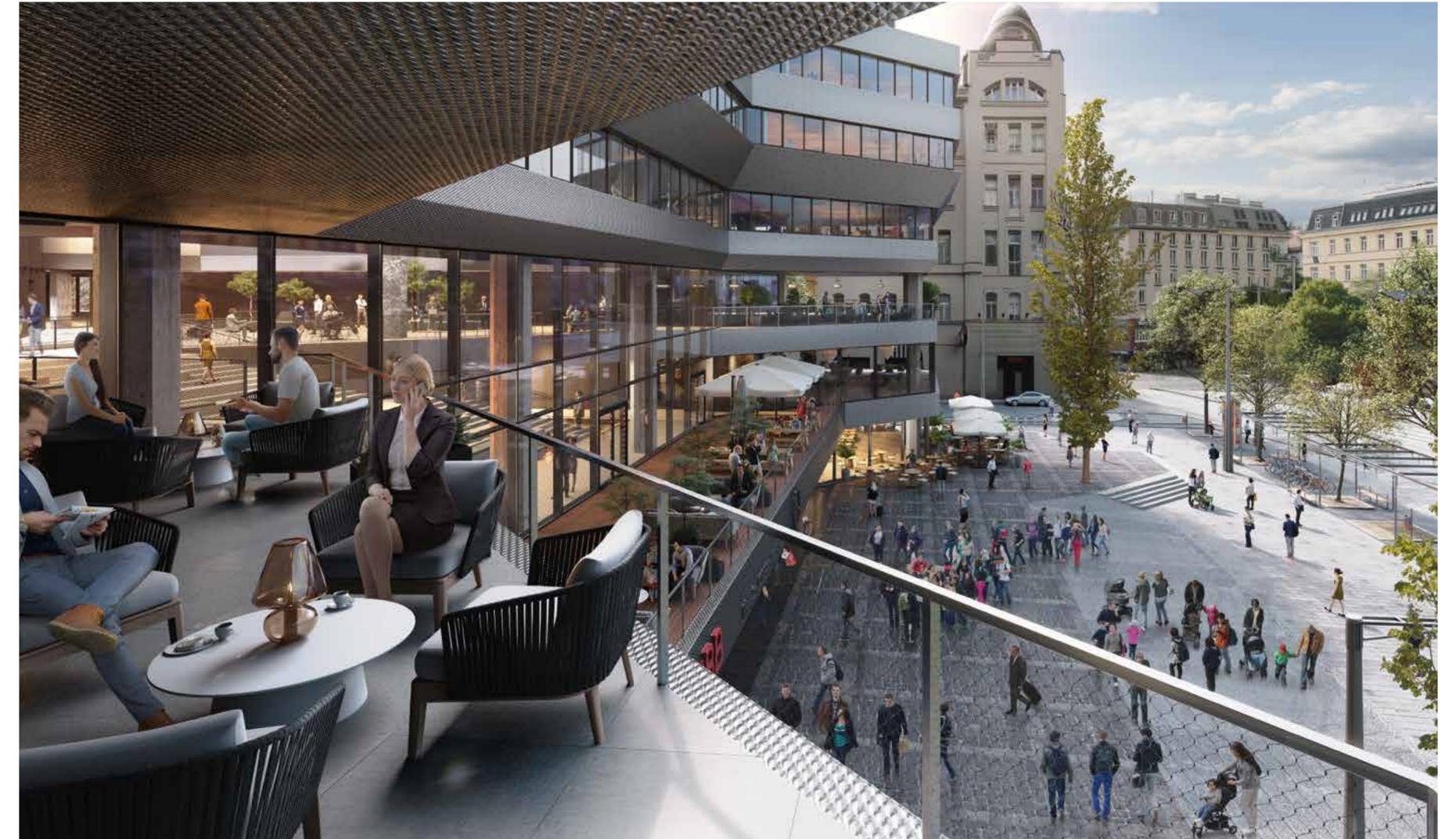
BLICK JULIUS TANDLER PLATZ



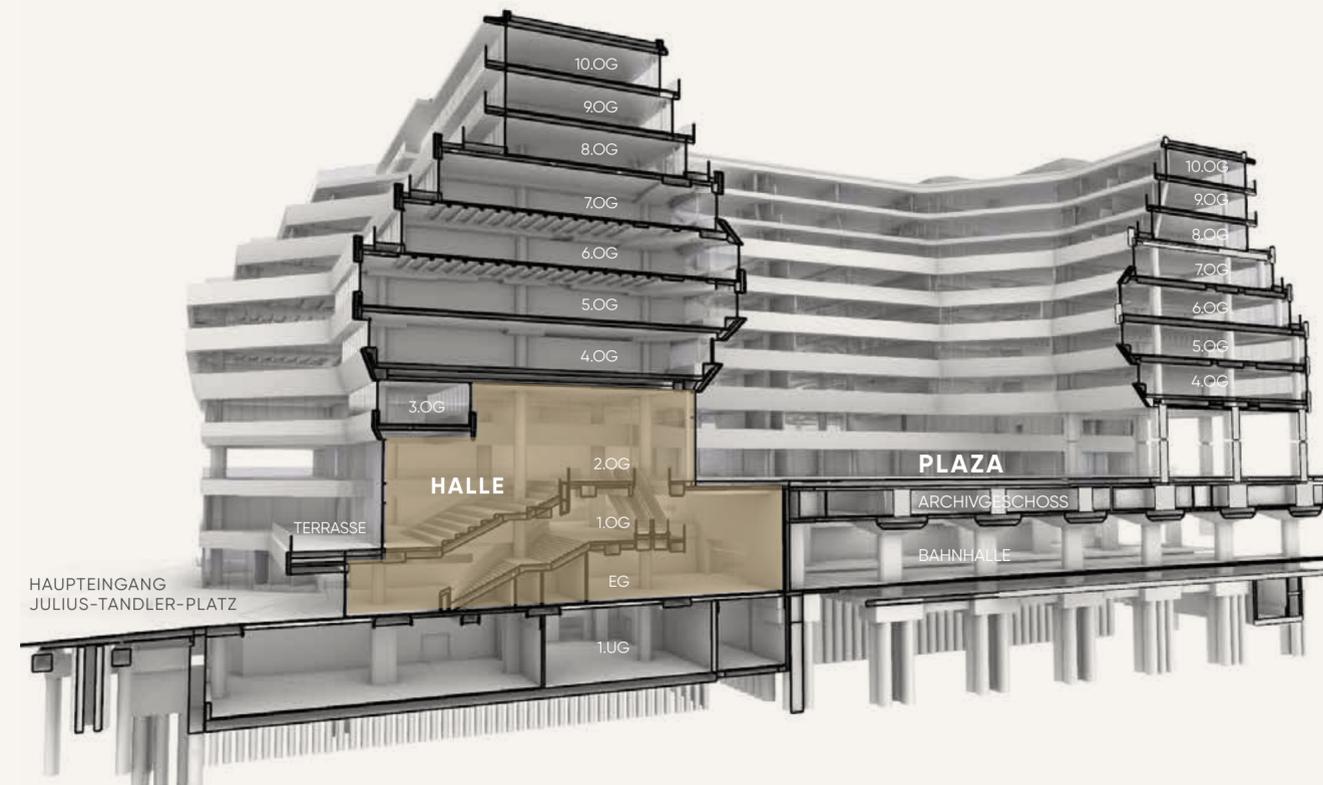
EINGANG & SOCKELZONE



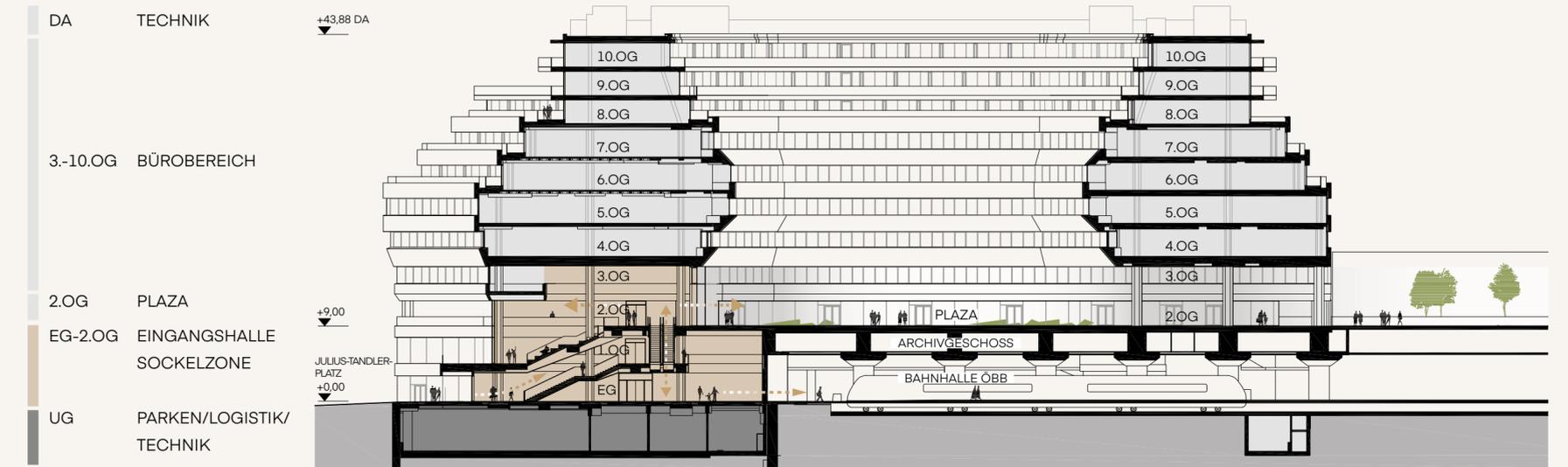
SOCKELZONE



QUERSCHNITT EINGANGSHALLE



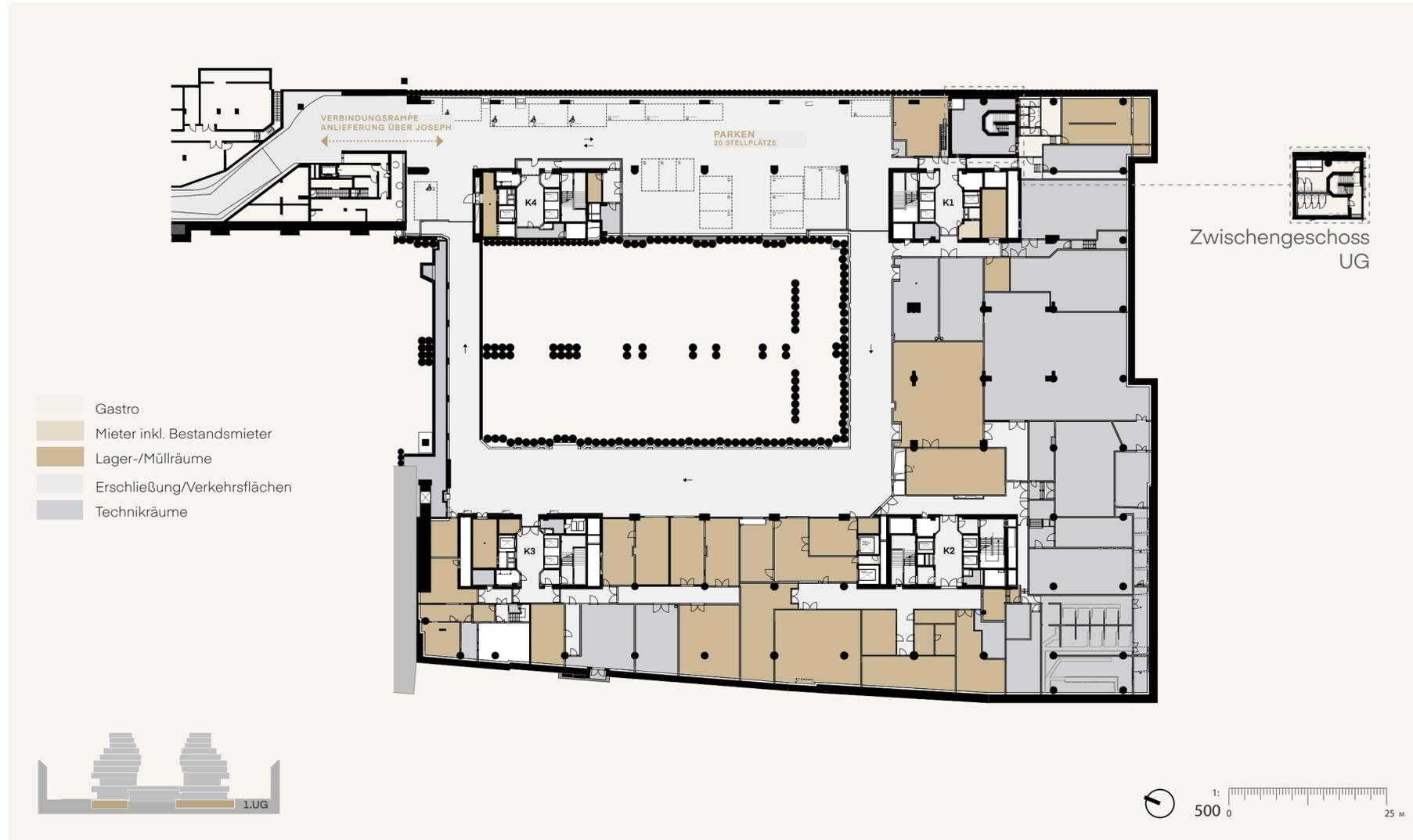
KONZEPT FUNKTIONSSCHEMA



EINGANGSHALLE



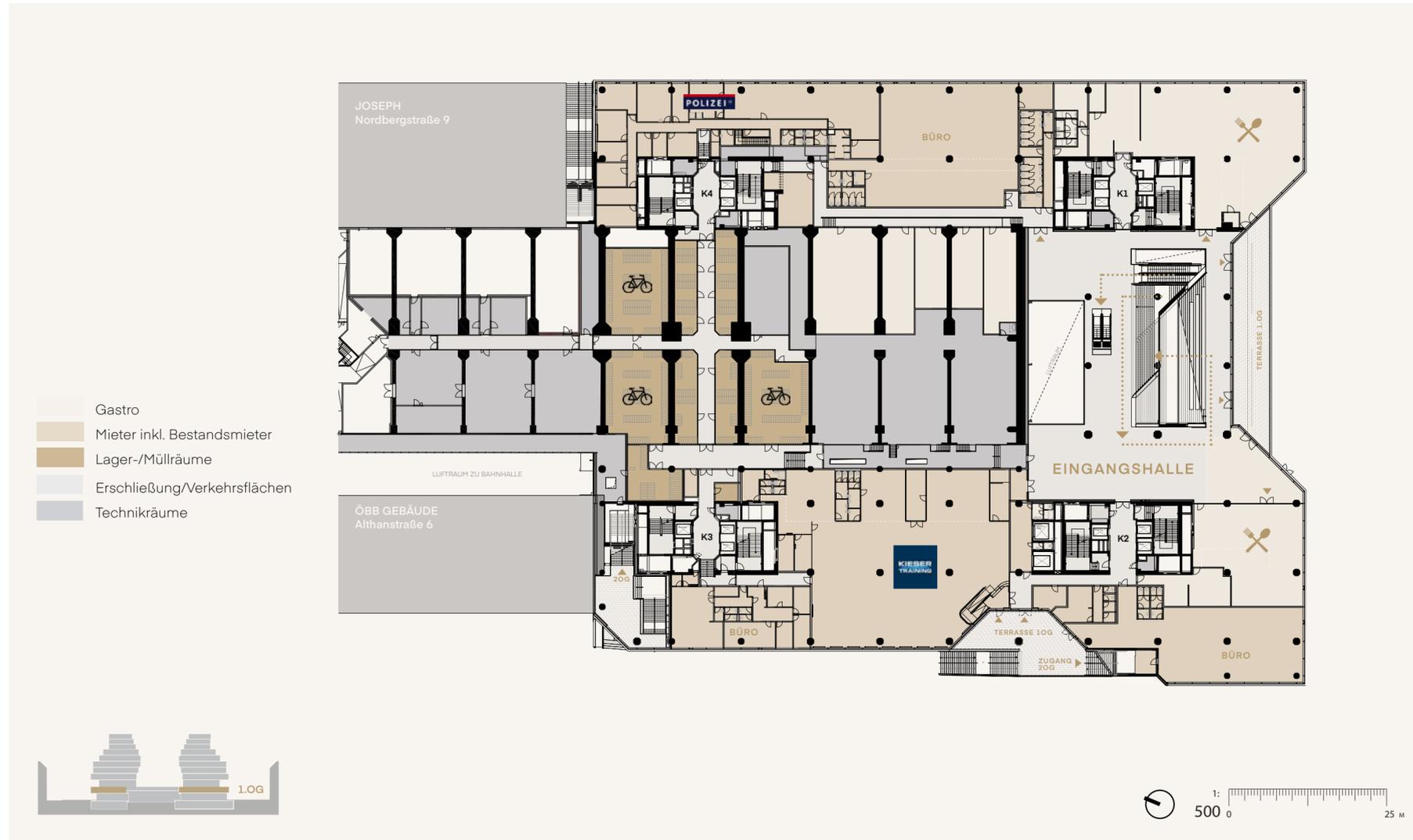
UNTERGESCHOSS U1



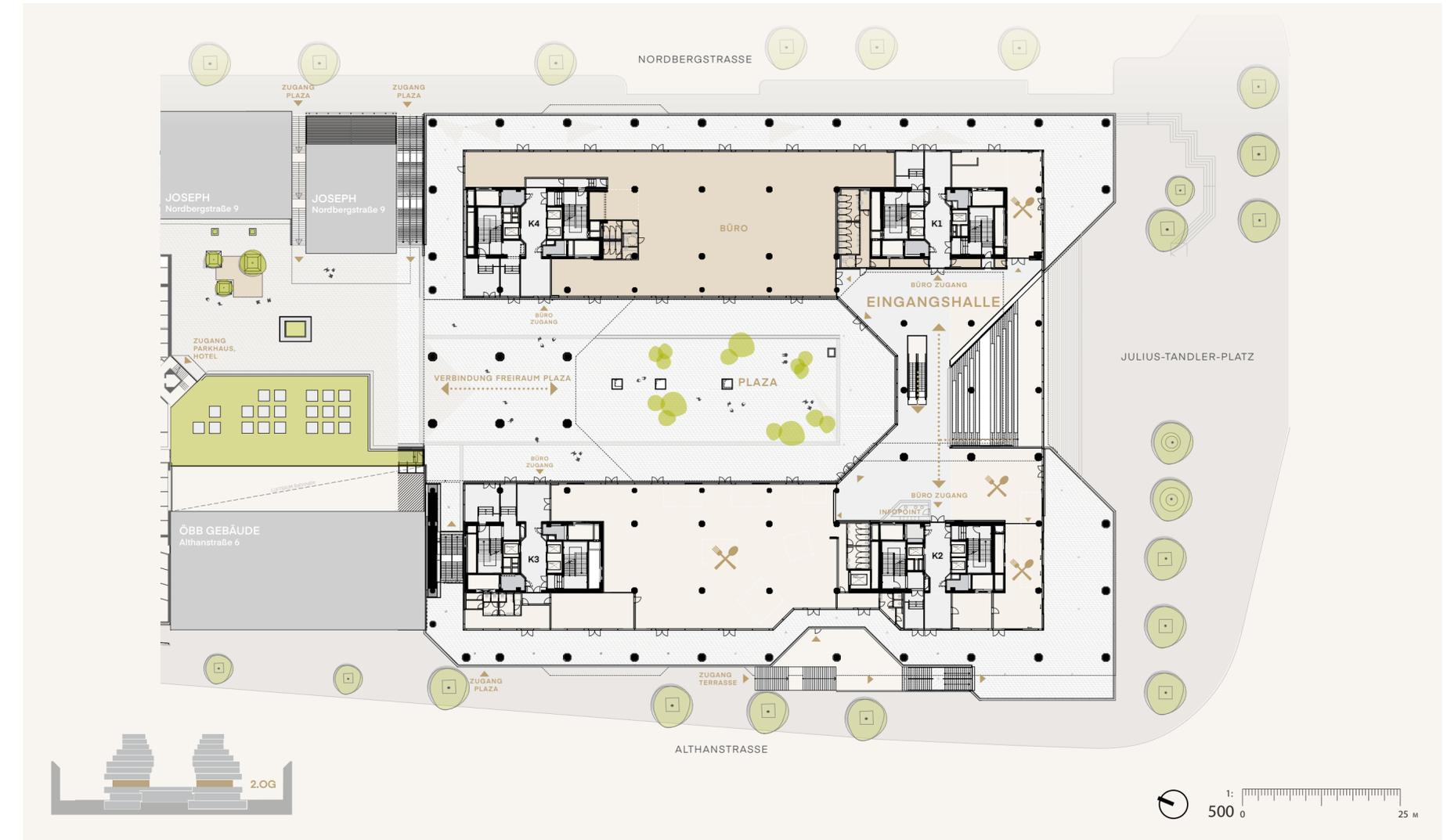
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1. OG



GRUNDRISS 2. OG



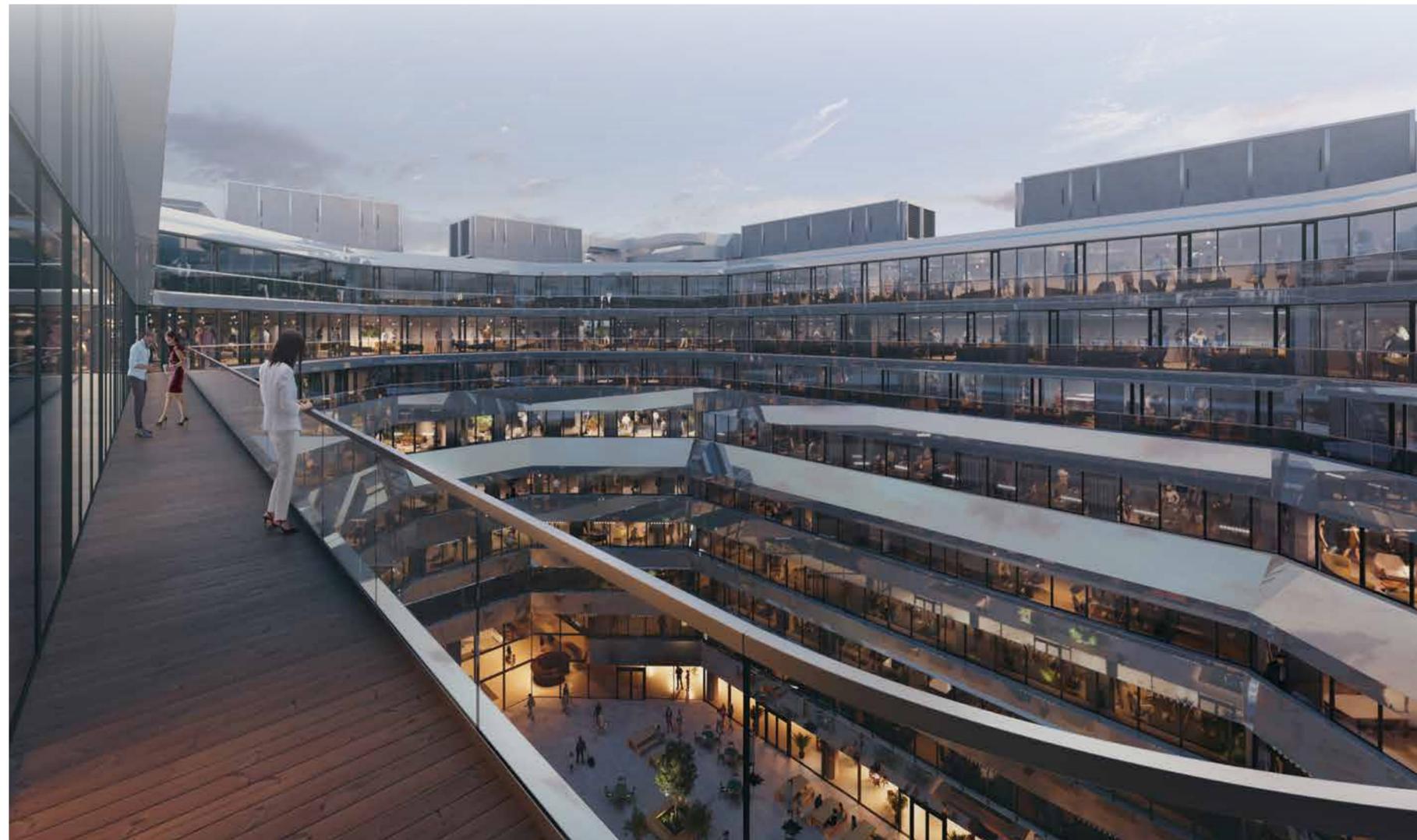
PLAZA



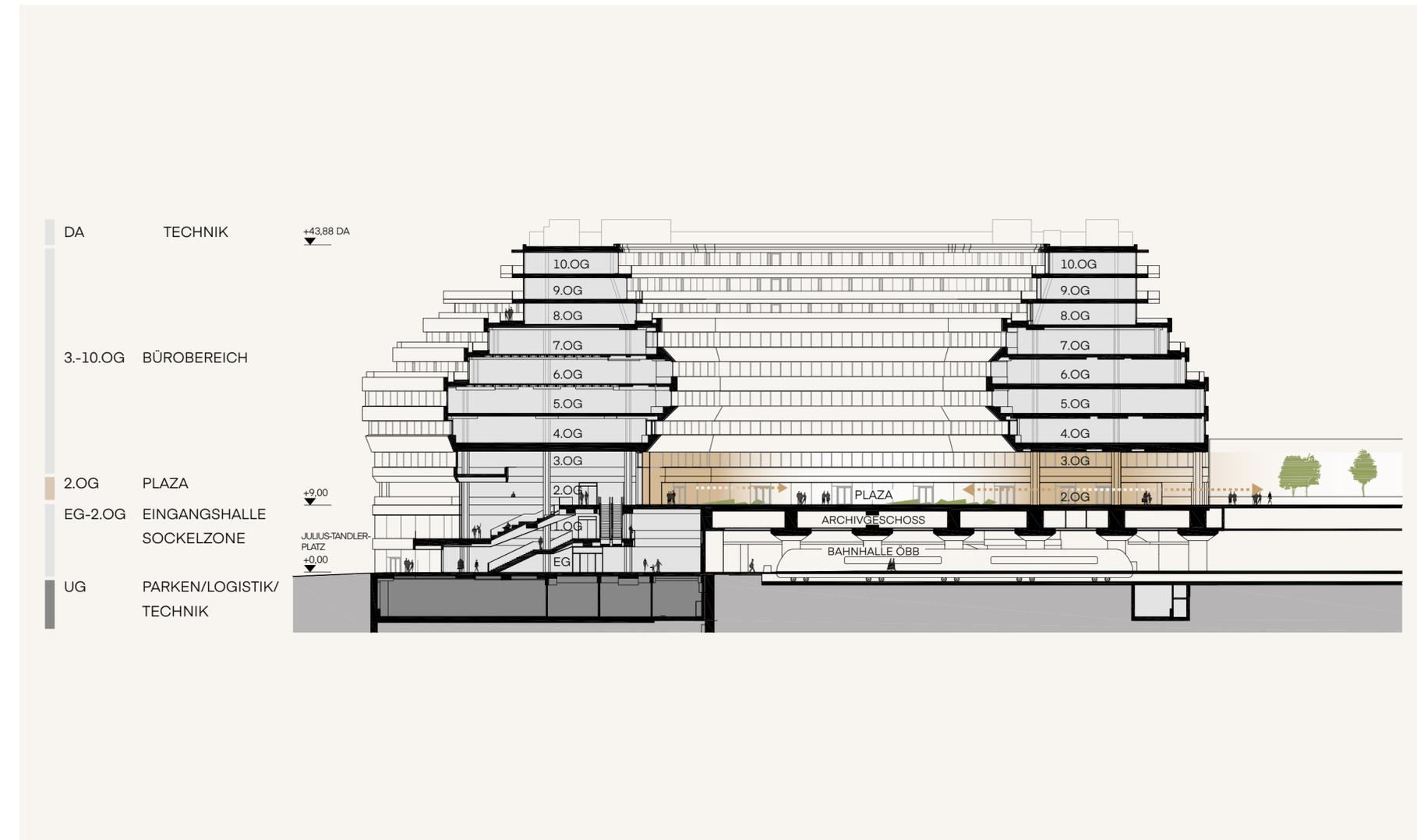
DURCHGANG PLAZA



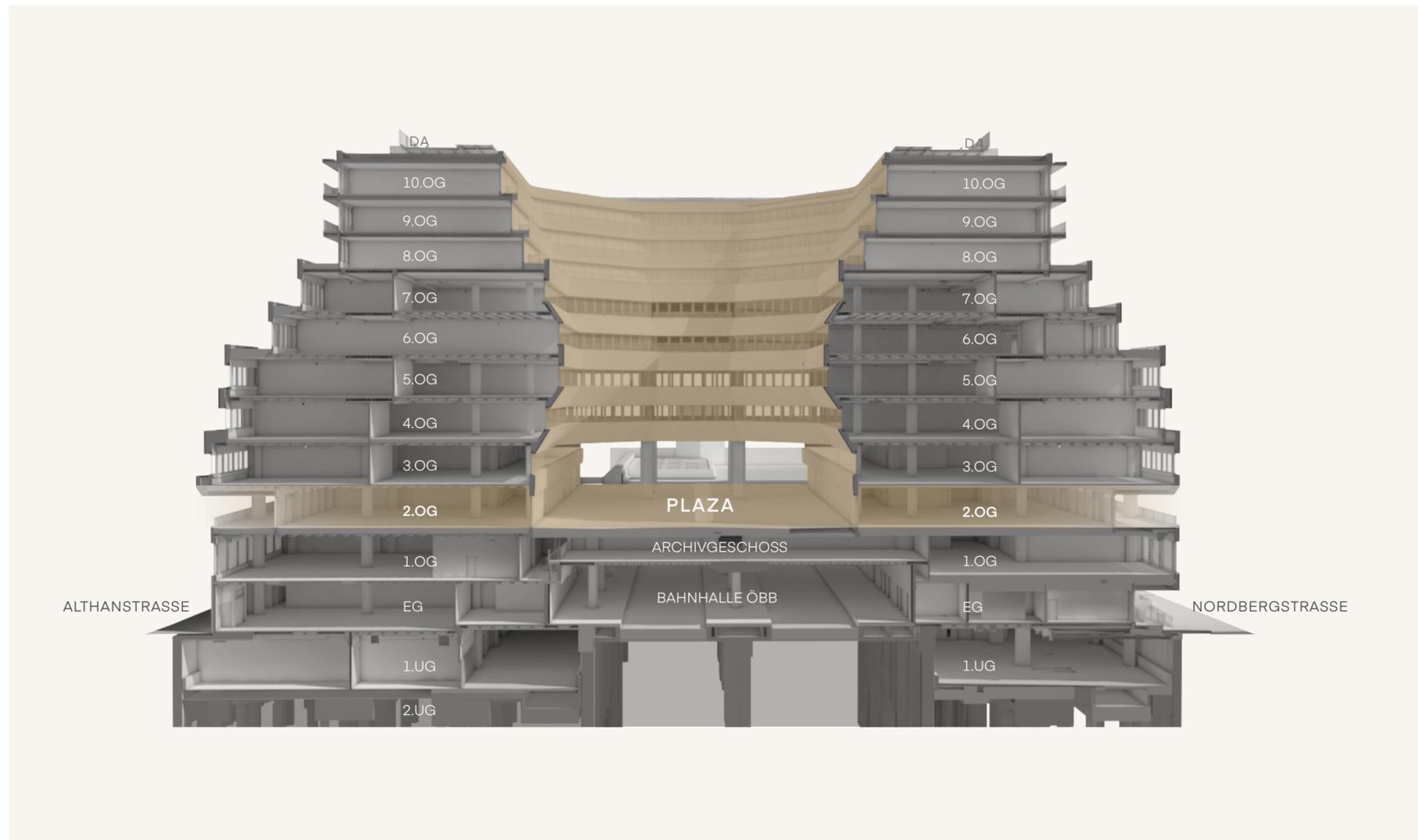
AUSBLICK PLAZA



FUNKTIONSSCHEMA PLAZA



PLAZA QUERSCHNITT

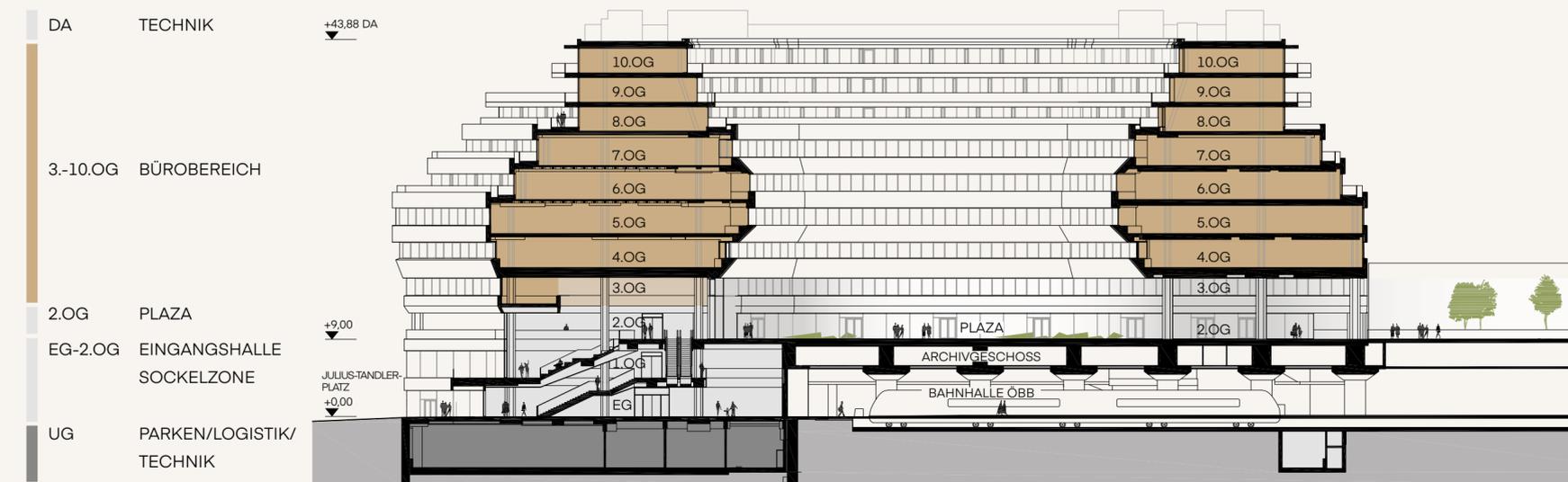


BÜROBEREICH

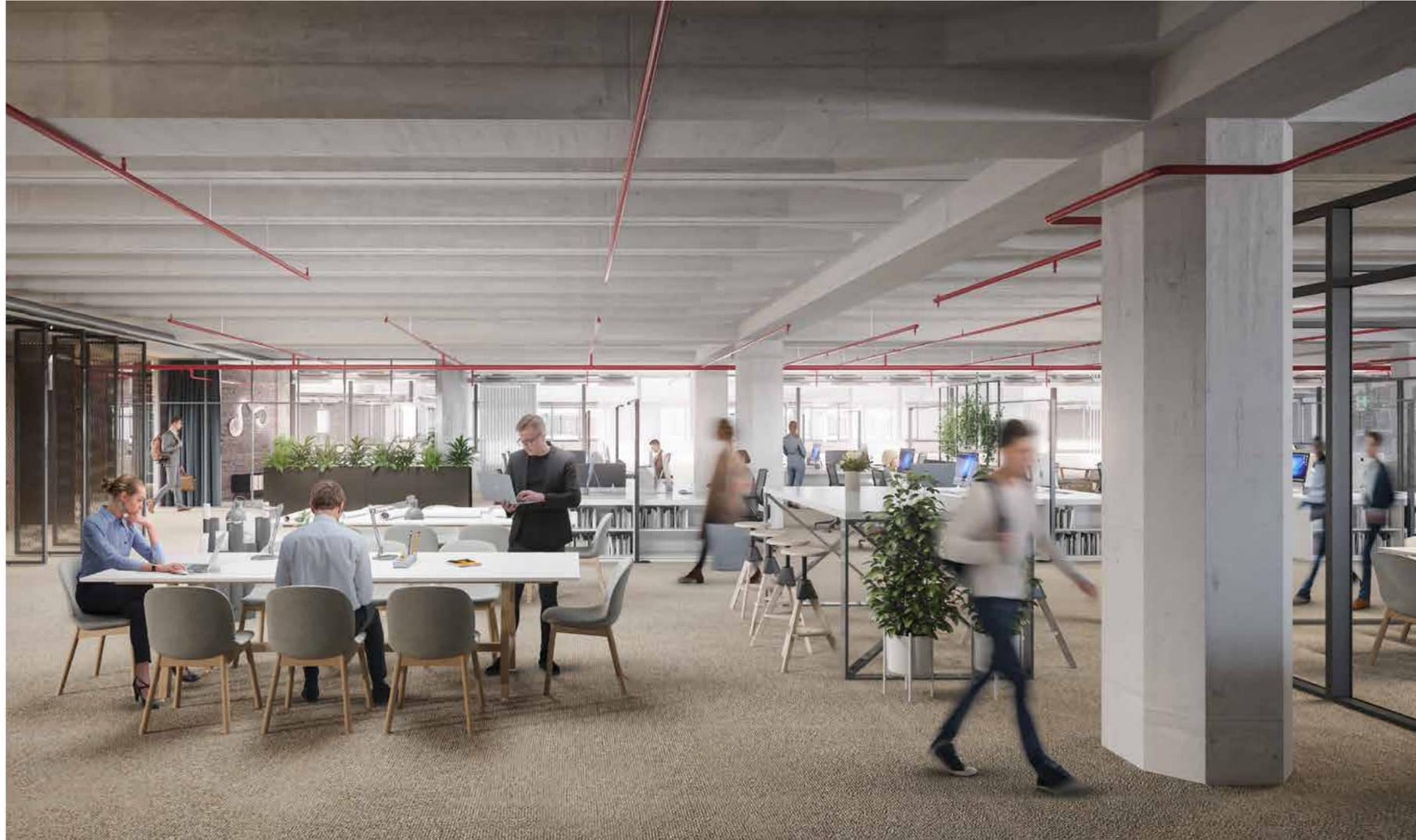


FRANCIS | Arbeiten & Mehr
im Althan Quartier

KONZEPT FUNKTIONSSCHEMA



INTERIOR BÜRO



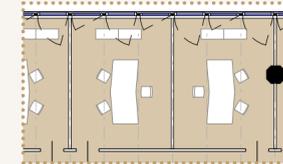
INTERIOR BÜRO



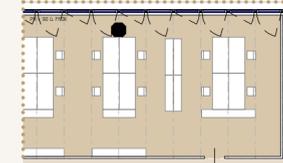
ZONIERUNG UND MÖBLIERUNG BEISPIEL 5. OG M1:500

ARBEITSZONE

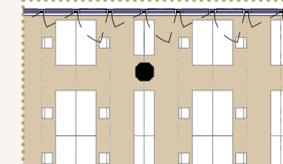
Zellenbüro



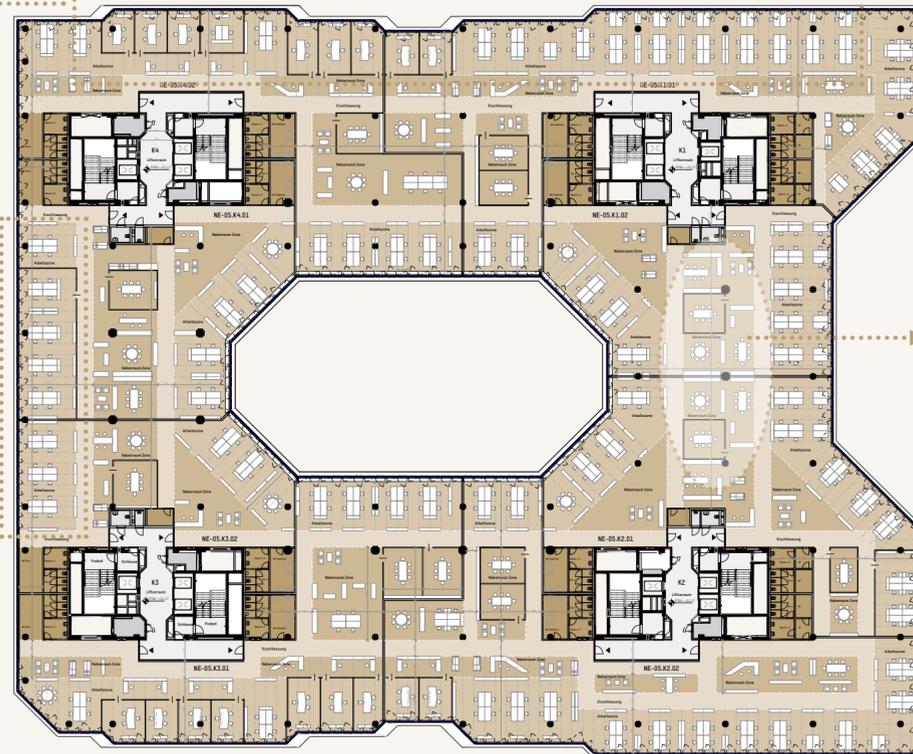
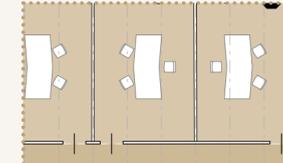
Gruppenbüro



Grossraumbüro



Kombibüro

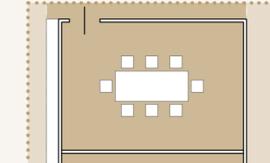


Raster Fassaden/Büro= 1,35 m

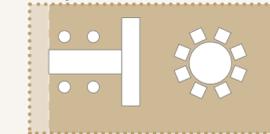
- BÜRO ARBEITSZONE:** Zellenbüros/Grossraumbüro/Gruppenbüro/Focus Box/Bibliothek
- BÜRO MITTELZONE:** Besprechung/Lounge/Empfang/Projectspace/..
- BÜRO NR-ZONE:** Server/Sanitär/Teeküche
- BÜRO ERSCHLISSUNG**

MITTELZONE

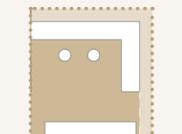
Besprechung



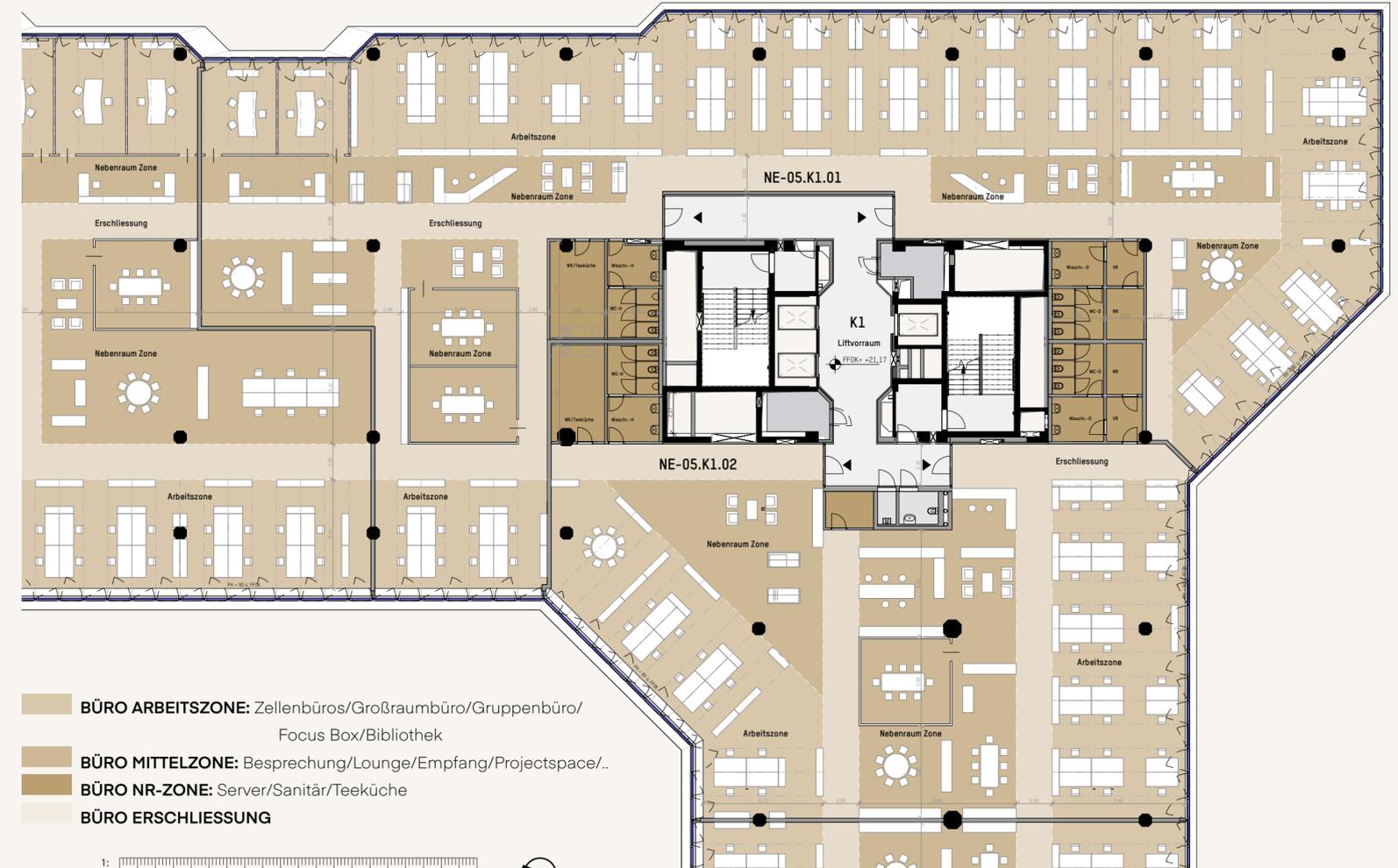
Teamarbeit/
Projektzone



Lounge area/
Empfang



MÖBLIERUNG BEISPIEL K1, 5. OG M1:200



- BÜRO ARBEITSZONE:** Zellenbüros/Grossraumbüro/Gruppenbüro/
Focus Box/Bibliothek
- BÜRO MITTELZONE:** Besprechung/Lounge/Empfang/Projectspace/..
- BÜRO NR-ZONE:** Server/Sanitär/Teeküche
- BÜRO ERSCHLISSUNG**

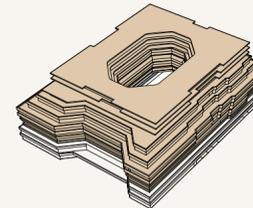


FLÄCHENPROGRAMM BÜRO



FRANCIS | Arbeiten & Mehr
im Althan Quartier

MIETFLÄCHE NACH GIF* JE GESCHOSS MF-G



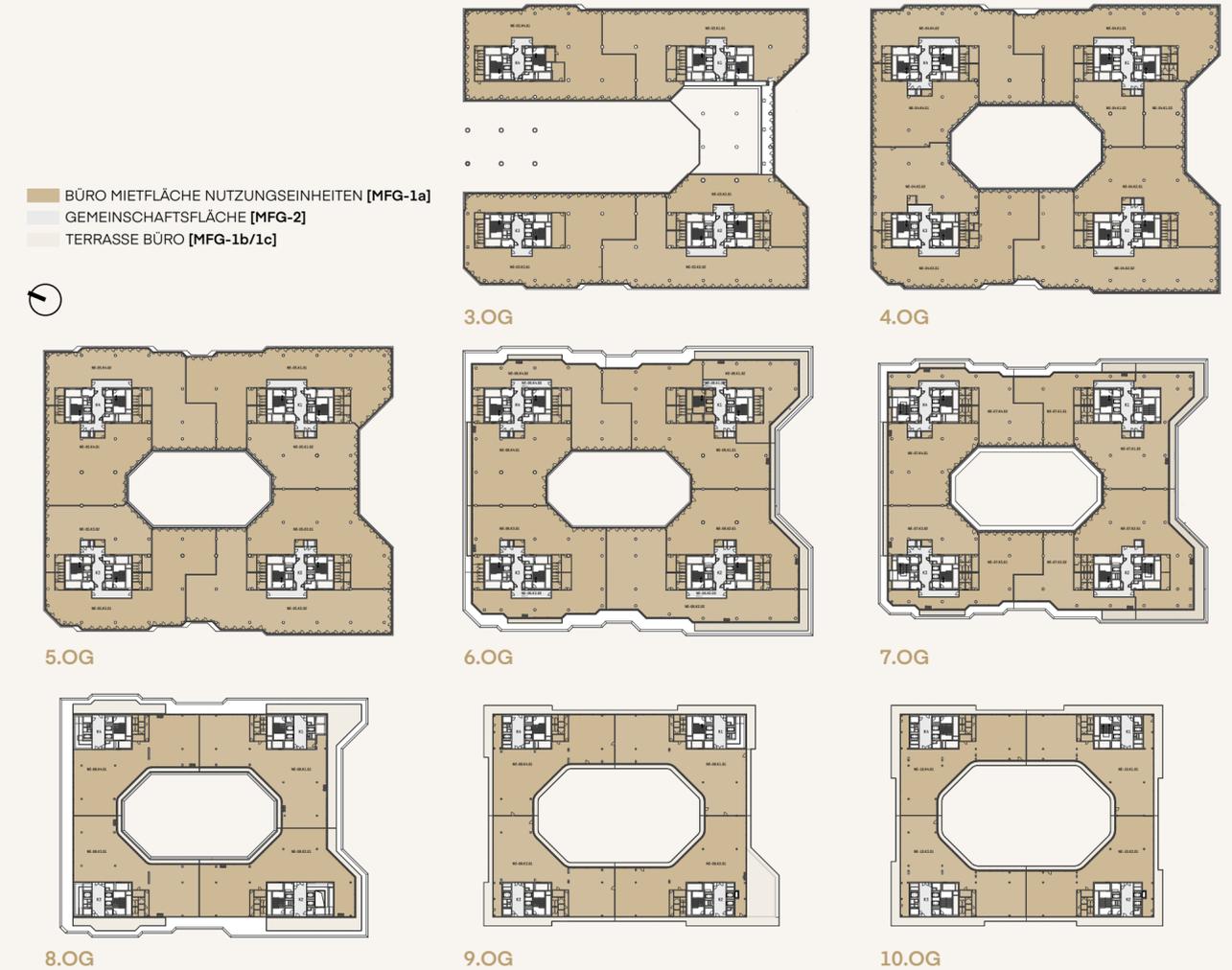
MFG MIETFLÄCHE NACH GIF
(GIF = Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche
Forschung e.V.)

MFG-1 Exklusiv genutzte Mietfläche
MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

Mietflächentypisierung:
a - Keine räumlichen Nutzungseinschränkungen
b - Nutzungseinschränkung: überdeckt, nicht allseitig
umschlossen
c - Nutzungseinschränkung: nicht überdeckt
d - Mietflächen, deren lichte Raumhöhe unter 1,50m
liegt (nicht angegeben).

Ebene	MIETFLÄCHE BÜRO (m ²) nach GIF		
	MFG-1a	MFG-1b/1c	MFG-2
3.0G	5 210		250
4.0G	6 940		360
5.0G	7 175		375
6.0G	5 975	530	360
7.0G	4 565	520	350
8.0G	3 095	870	180
9.0G	2 885	1 000	180
10.0G	2 765	905	180
GESAMT MFG BÜRO (m²)	38 610	3 825	2 235

■ BÜRO MIETFLÄCHE NUTZUNGSEINHEITEN [MFG-1a]
■ GEMEINSCHAFTSFLÄCHE [MFG-2]
■ TERRASSE BÜRO [MFG-1b/1c]



MIETFLÄCHE NACH GIF* JE BRANDABSCHNITT (NUTZUNGSEINHEITEN) - MF-G

EBENE	KERN	NE	MFG-1a		MFG-1b/c		MFG-2		Max.Pers.
			MFG-1a	MFG-1b/c	MFG-2	Max.Pers.			
3.OG	K1	NE 03.K1.01	1.185		K1	55	120		
	K2	NE 03.K2.01	640		K2	85	60		
		NE 03.K2.02	1.055						
	K4	NE 03.K4.01	1.170		K4	55	120		
			5.210		250	480			
4.OG	K1	NE 04.K1.01	1.105		K1	90	60		
	K2	NE 04.K1.02	390		K2	90	60		
		NE 04.K1.03	300						
	K4	NE 04.K4.01	900		K4	95	60		
			6.940		390	480			
5.OG	K1	NE 05.K1.01	1.175		K1	95	60		
	K2	NE 05.K1.02	710		K2	90	60		
		NE 05.K2.01	940						
	K4	NE 05.K4.01	820		K4	95	60		
			7.175		375	480			
6.OG	K1	NE 06.K1.01	1.210	25	K1	90	60		
	K2	NE 06.K1.02	440	170	K2	90	60		
		NE 06.K2.01	830	80					
	K4	NE 06.K4.01	750	40	K4	95	60		
			5.975	530	380	480			
7.OG	K1	NE 07.K1.01	405	30	K1	85	60		
	K2	NE 07.K1.02	725	160	K2	85	60		
		NE 07.K2.01	835	180					
	K4	NE 07.K4.01	635	40	K4	90	60		
			4.585	520	350	480			
8.OG	K1	NE 08.K1.01	820	310	K1	45	60		
	K2	NE 08.K2.01	815	240	K2	45	60		
		NE 08.K3.01	730	155	K3	45	60		
	K4	NE 08.K4.01	730	185	K4	45	60		
			3.095	870	180	240			
9.OG	K1	NE 09.K1.01	725	215	K1	45	60		
	K2	NE 09.K2.01	790	380	K2	45	60		
		NE 09.K3.01	700	200	K3	45	60		
	K4	NE 09.K4.01	700	205	K4	45	60		
			2.885	1000	180	240			
10.OG	K1	NE 10.K1.01	700	235	K1	45	60		
	K2	NE 10.K2.01	700	220	K2	45	60		
		NE 10.K3.01	685	225	K3	45	60		
	K4	NE 10.K4.01	680	225	K4	45	60		
			2.765	905	180	240			
GESAMT MFG BÜRO (m²)			38.810	3.825	2.235	3.120			

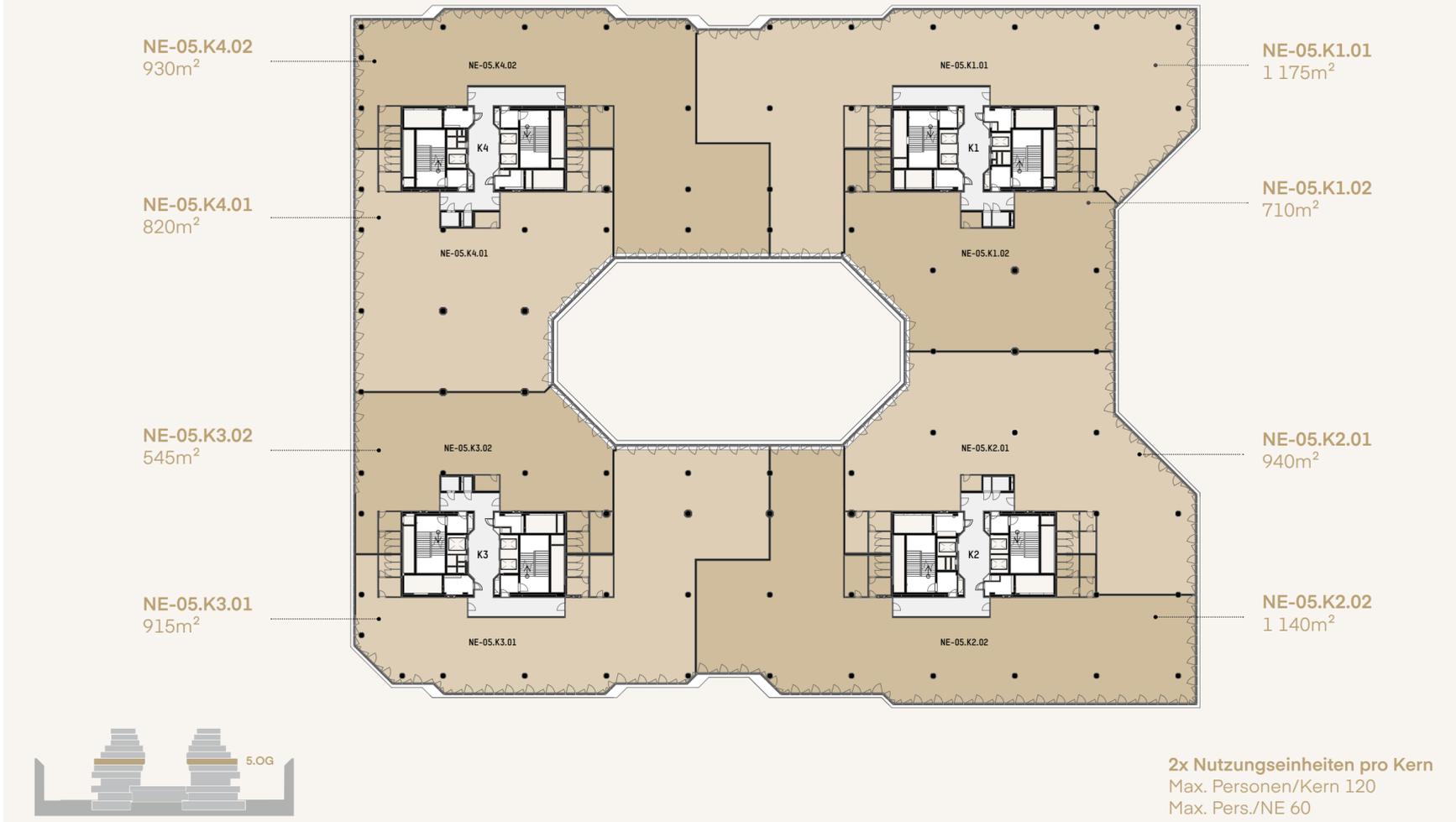
- BÜRO MIETFLÄCHE NUTZUNGSEINHEIT 1 [MFG-1a]
- BÜRO MIETFLÄCHE NUTZUNGSEINHEIT 2 [MFG-1a]
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE [MFG-2]
- TERRASSE BÜRO [MFG-1b/c]



(* GIF = Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)

TEILUNGSVARIANTE

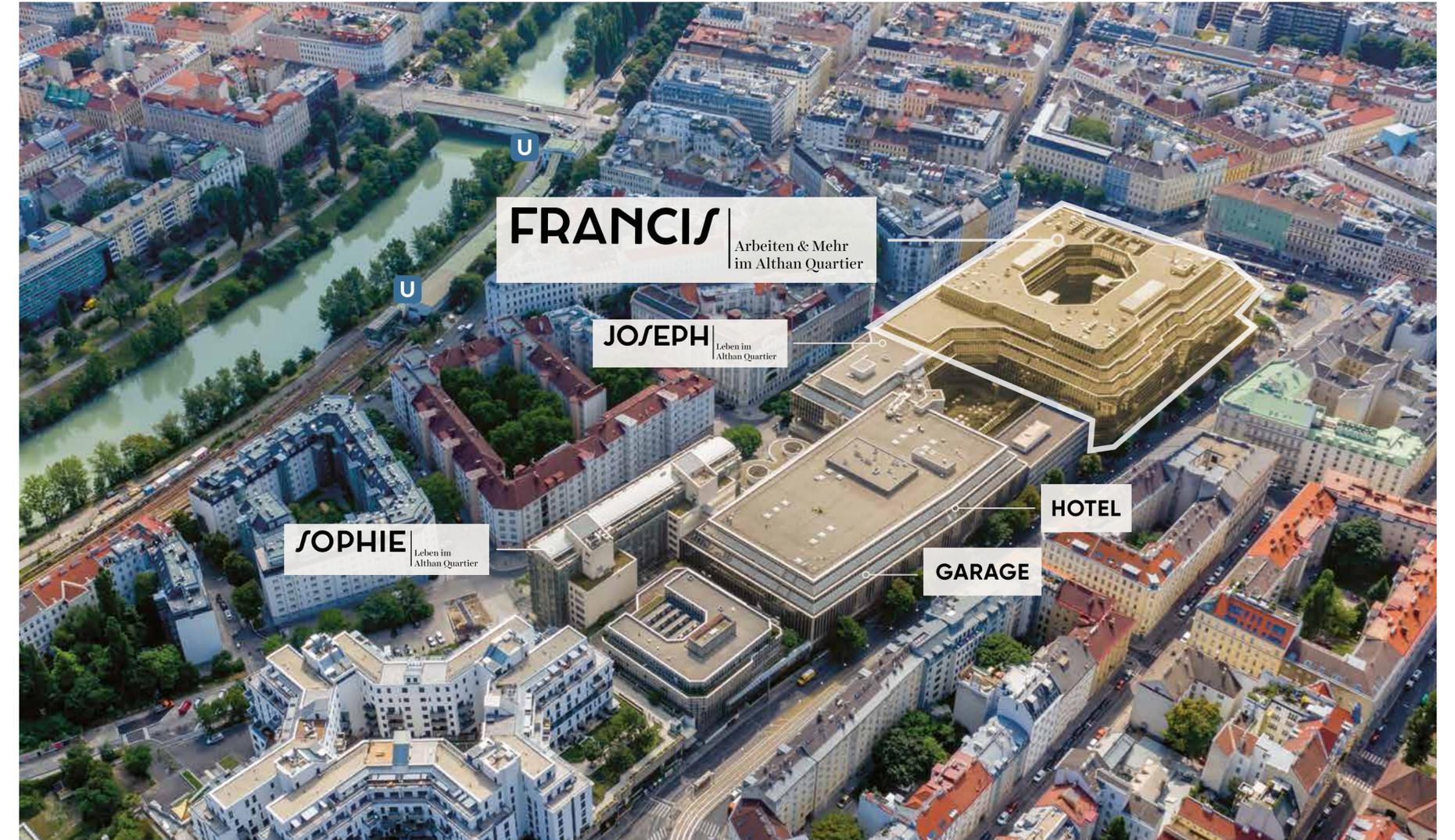
M1:500



ALTHAN QUARTIER



FRANCIS | Arbeiten & Mehr
im Althan Quartier



WOHNBAU SOPHIE, NORDBERGSTRASSE 13



WOHNBAU JOSEPH, NORDBERGSTRASSE 7-9



BLICK AUF DIE VERBINDUNG ZUM HOTEL & PARKHAUS (NORDEN) SOWIE ZUM WOHNBAU JOSEPH (RECHTS)



HOTEL UND PARKHAUS, ALTHANSTRASSE 8



FAKTEN AUF EINEN BLICK

FRANCIS

Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien

Flächen

- Büronutzfläche: ca. 40.000 m²
- Brutto-Geschoßfläche: ca. 70.000 m²

Eckdaten

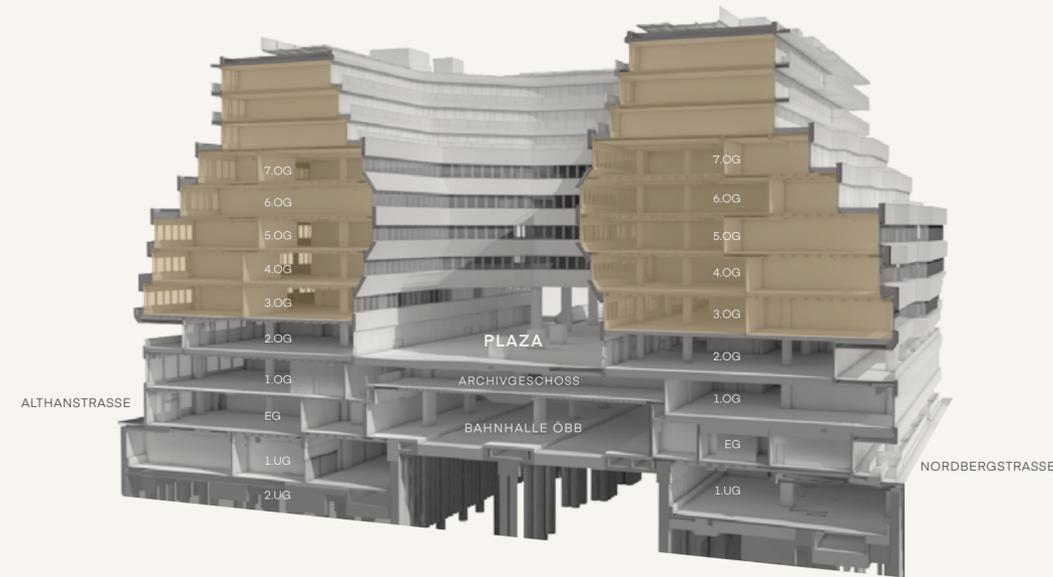
- Lichte Raumhöhe ca. 3,5 m im Bestand bzw. 2,8 m im Neubau
- Raumhohe Glasfassaden, Arbeiten im Freien (in den Geschossen mit Terrassen)
- Flexible Bürogrößen von 250 m² bis 7.000 m²
- Fertigstellung: Q3 2024

Infrastruktur

- Landmark-Projekt mit modernsten Büroflächen in urbanem Umfeld
- Traumhafter 360°-Blick über Wien (Innenstadt, Kahlenberg etc.)
- Rund 580 Pkw-Stellplätze für Mieter und Besucher im Nachbargebäude, erschlossen über die Plaza, sowie Stellplätze im UG
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Bahnhof im Gebäude)
- Arbeiten, Gastronomie, Einkaufen und Wohnen an einem Ort
- Flexibles und kreatives Arbeiten, Lernen und Wohnen
- Urbane Infrastruktur auf historischem Grund
- Parks und Grünanlagen in nächster Umgebung
- Freitreppe zum Sitzen
- Sperrbare Fahrradlager sowie dazugehörige Reparaturmöglichkeiten

Technik

- Licht, Luft und technische Anlagen gemäß Stand der Technik
- Kühlung und Heizung über Fernwärme und Fernkälte
- CAFM System im Facility Management
- Traktiefen, die eine moderne Büroräumgestaltung mit Interaktionszonen ermöglichen
- Planung im BIM (Building Information Modeling = Bauwerksdatenmodellierung)
- Moderne Zutritts- und Sicherheitssysteme (z.B. QR Zutrittscode für Kunden)
- Hochleistungs-Glasfasernetz
- Nachhaltige Bauweise bereits vorzertifiziert (ÖGNI Gold)
- Quartiers-App mit praktischen Kommunikations-, Informations- und Service-Funktionen



GESCHOSS	NUTZFLÄCHE	FREIFLÄCHE
EG	GASTRO & HANDEL	GASTRO & HANDEL
1.OG	GASTRO & HANDEL	GASTRO & HANDEL
2.OG	GASTRO & HANDEL	GASTRO & HANDEL
3.OG	5 460 m ²	-
4.OG	7 300 m ²	-
5.OG	7 550 m ²	-
6.OG	6 335 m ²	530 m ²
7.OG	4 915 m ²	520 m ²
8.OG	3 275 m ²	870 m ²
9.OG	3 065 m ²	1 000 m ²
10.OG	2 945 m ²	905 m ²



DAS PROJEKT FRANCIS

FRANCIS – dieser Name steht nicht nur für das pulsierende Herz des Althan Quartiers, sondern für einen Ort der vielen Möglichkeiten: einen Ort der Vielfalt und Internationalität, der Bildung und Entwicklung, der Kultur und Kunst.

Den Rahmen bilden die Porzellangasse, das Servitenviertel mit seinen atmosphärischen Gassen und das Gelände der ehemaligen Wirtschaftsuniversität. Deren Gebäude bieten heute Künstlern und Kulturschaffenden eine Heimat, werden aber auch für einmalige Events, Ausstellungen, Workshops, Seminare und Symposien benutzt.

Zertifizierte Nachhaltigkeit, Digitalisierung und weltweite Vernetzung gehören zum Programm von FRANCIS – mehr noch: sind die Fundamente, auf denen es steht. Alles in allem also eine überaus fruchtbare Spielwiese, auf der neue, spannende und zukunftsweisende Projekte gedeihen.

FRANCIS

Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien

KONTAKT

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

info@francis.at
www.francis.at

ALEXANDER ZWACH
Vertrieb Gewerbeobjekte
Telefon: +43 1 350 10 10 69
Mobil: +43 664 885 24 372
E-Mail: info@francis.at

6B47 Real Estate Investors AG ist ein international tätiger Immobilienentwickler mit Sitz in Wien. Das Unternehmen konzentriert seine Geschäftsaktivitäten auf Österreich, Deutschland und Polen. 6B47 Real Estate Investors AG entwickelt und verwertet aktuell ein Projektvolumen von rund 2 Mrd. Euro und gehört damit im deutschsprachigen Raum zu den maßgeblichen Anbietern der Branche. Von der Projektentwicklung über die Projektrealisierung bis hin zur Verwertung werden dabei alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche der Immobilienprojektentwicklung abgedeckt.

IMPRESSUM
6B47 REAL ESTATE INVESTORS AG
Büro Wien: Helligstädter Lände 29 | 1190 Wien | Österreich
+43 1 350 10 10 0
office@6b47.com

Rechtliche Hinweise: Diese Broschüre (Stand: August 2023) dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das dargestellte Immobilienprojekt. Die Informationen und Ansichten basieren auf Annahmen und Erwartungen bei Drucklegung, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Ein Rechtsanspruch ist nicht ableitbar. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung. Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden sorgfältig erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder, Renderings und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. © 6B47. Bildrechte: Woow Studio & 6B47



6B47
REAL ESTATE INVESTORS