

## Laborflächen im Central Hub | Twenty One



20250814\_1210\_Siemensstraße 95\_ANF (1)

**Objektnummer: IVG-O-03049/Lab**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	2.280,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	2.280,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,63
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	28,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



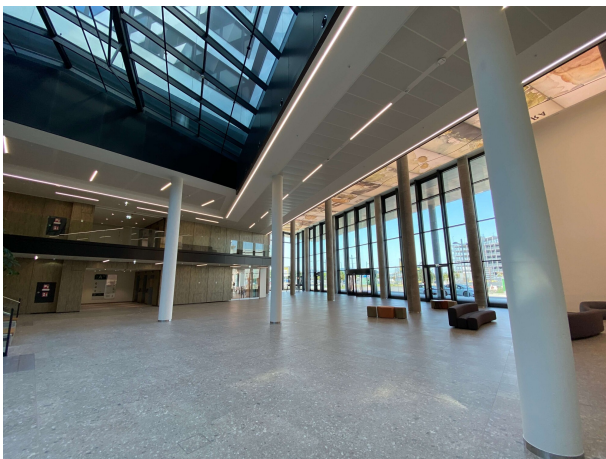
**Helmut Wanjek**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse  
1010 Wien

T 00436648549193  
H 00436648549193  
F 004315137778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



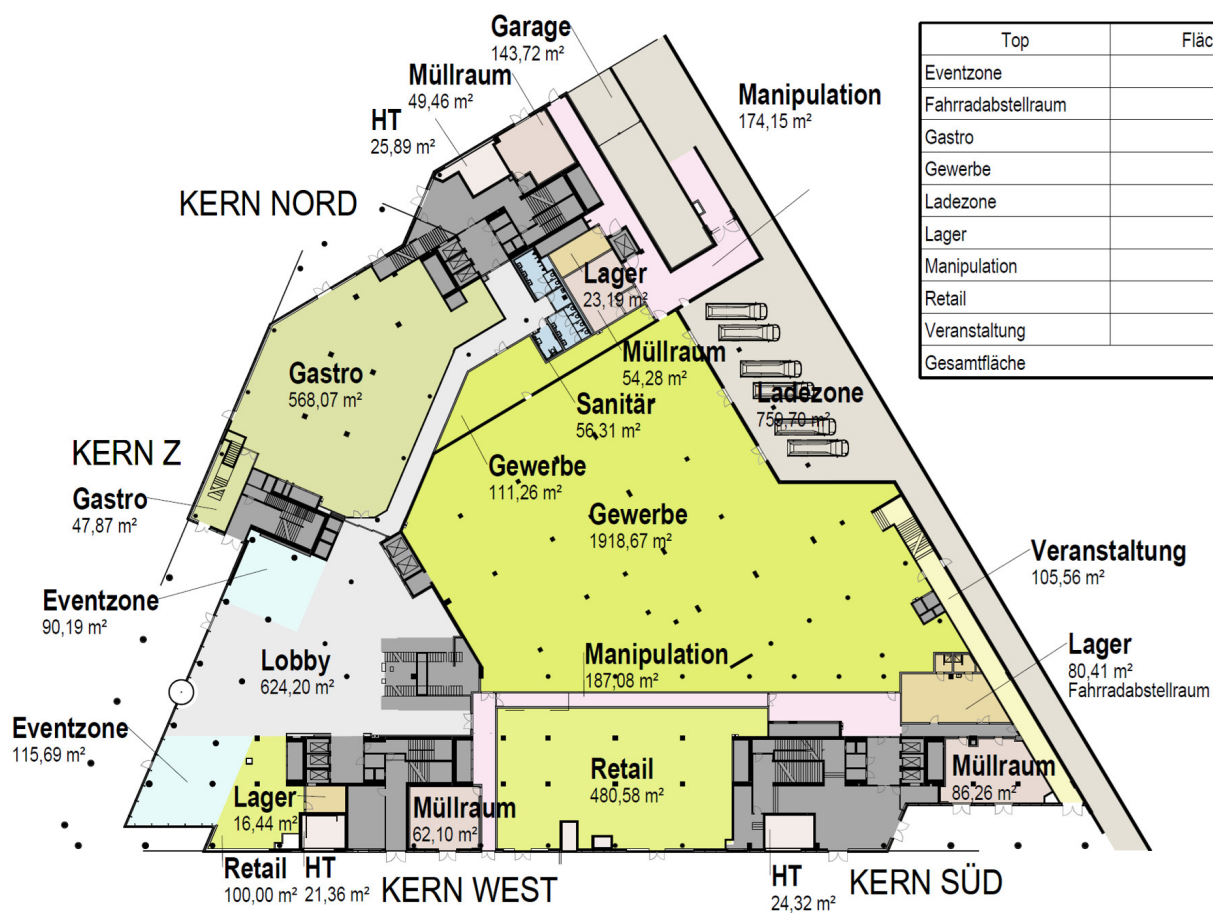








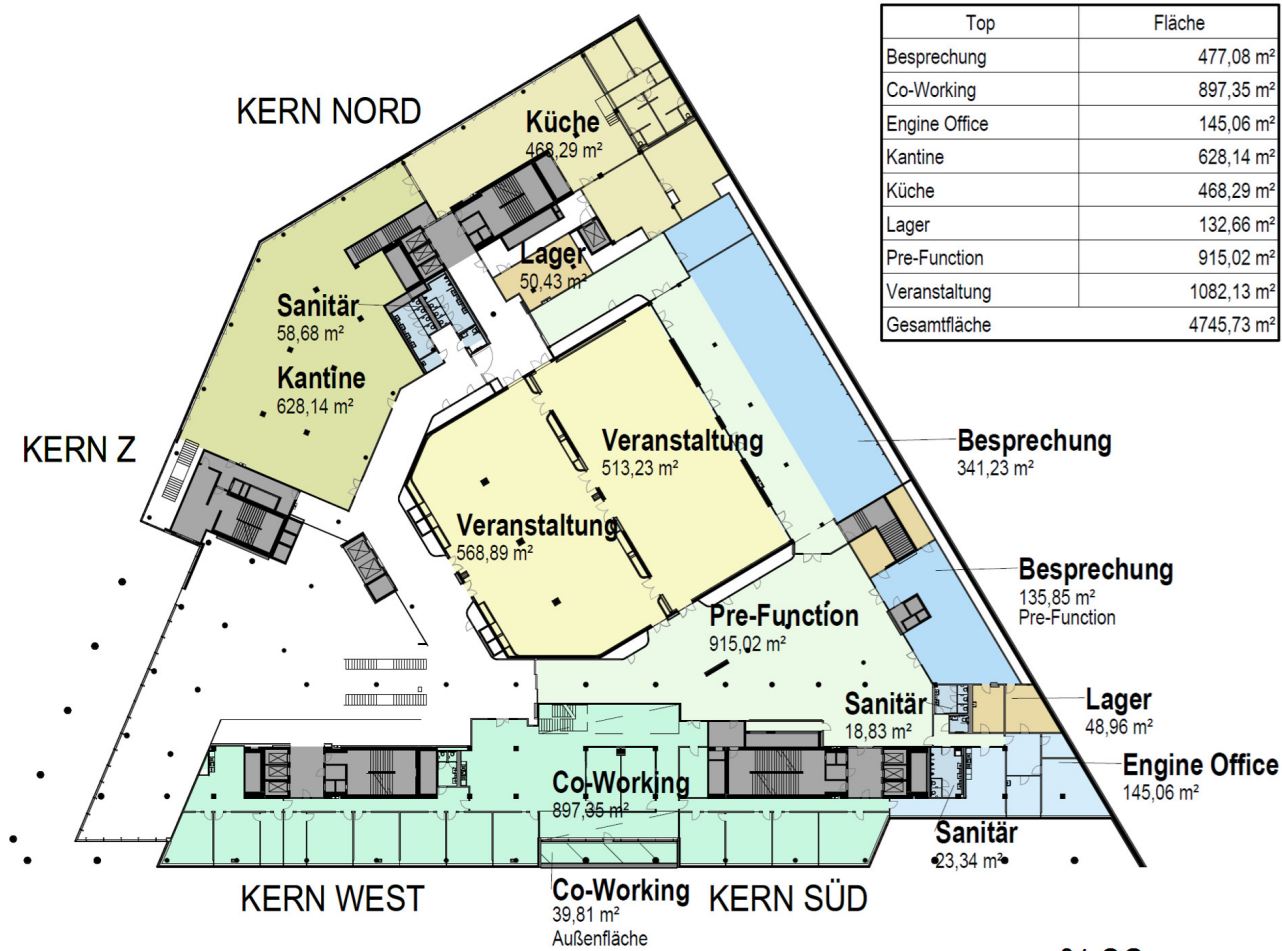


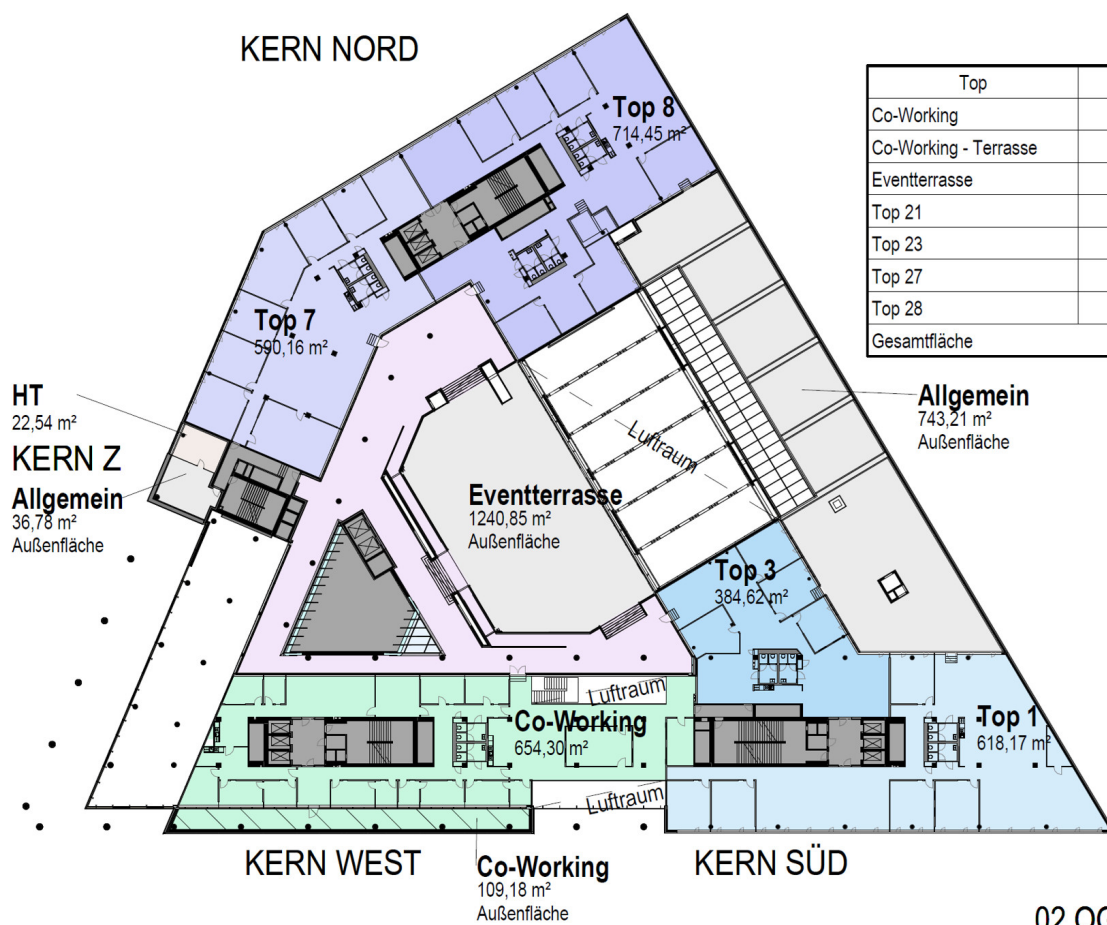


Top	Fläche
Eventzone	205,88 m²
Fahrradabstellraum	80,41 m²
Gastro	568,07 m²
Gewerbe	2029,93 m²
Ladezone	759,70 m²
Lager	39,63 m²
Manipulation	361,22 m²
Retail	580,58 m²
Veranstaltung	105,56 m²
Gesamtfläche	4730,99 m²

00 EG

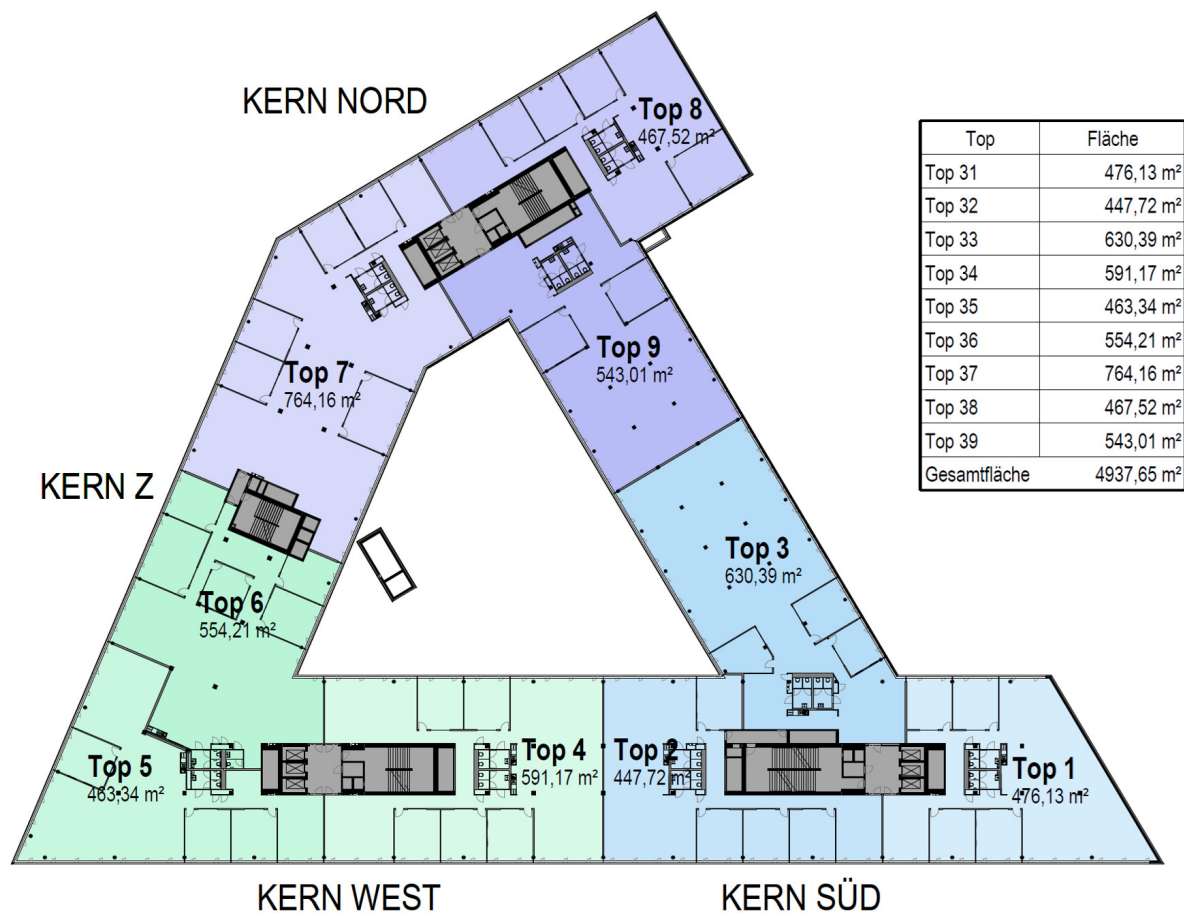




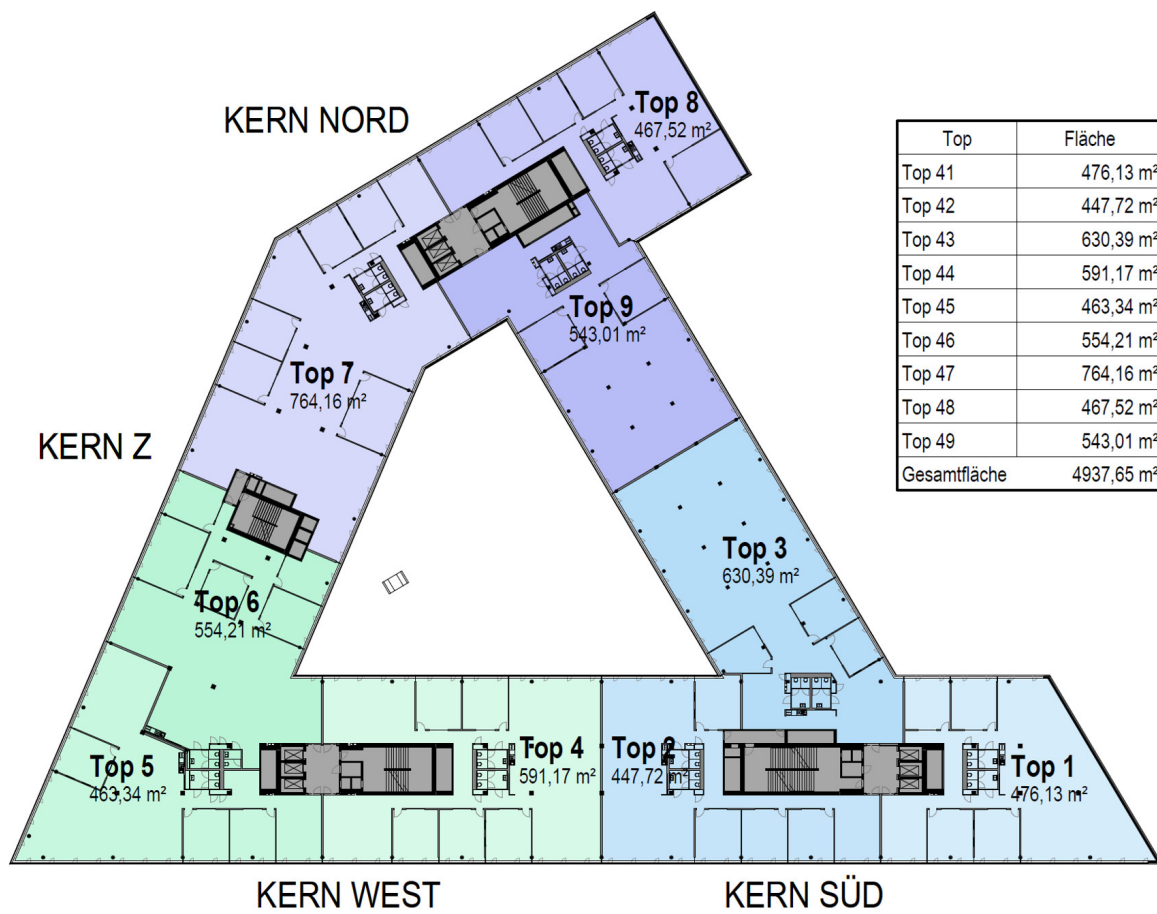


Top	Fläche
Co-Working	654,30 m²
Co-Working - Terrasse	109,18 m²
Eventterrasse	1240,85 m²
Top 21	618,17 m²
Top 23	384,62 m²
Top 27	590,16 m²
Top 28	714,45 m²
Gesamtfläche	4311,72 m²



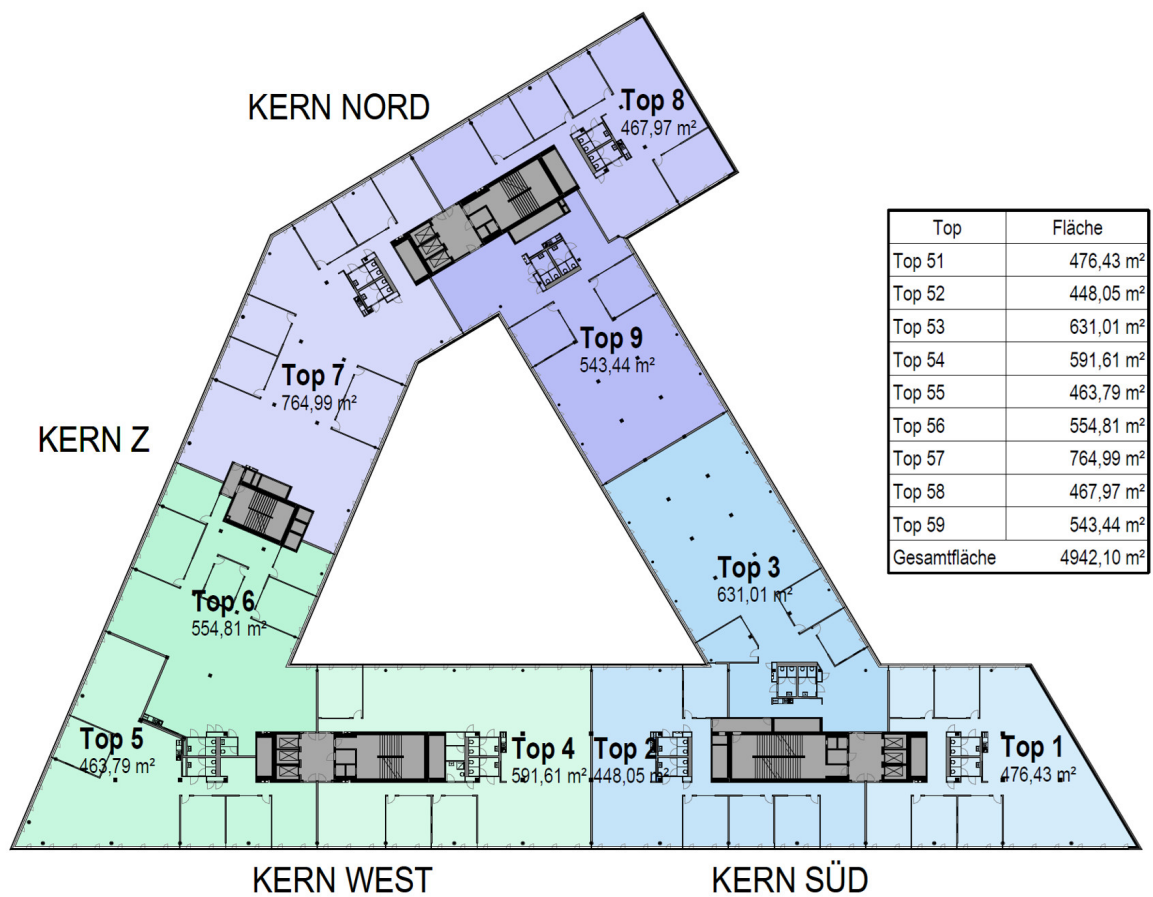


03 OG

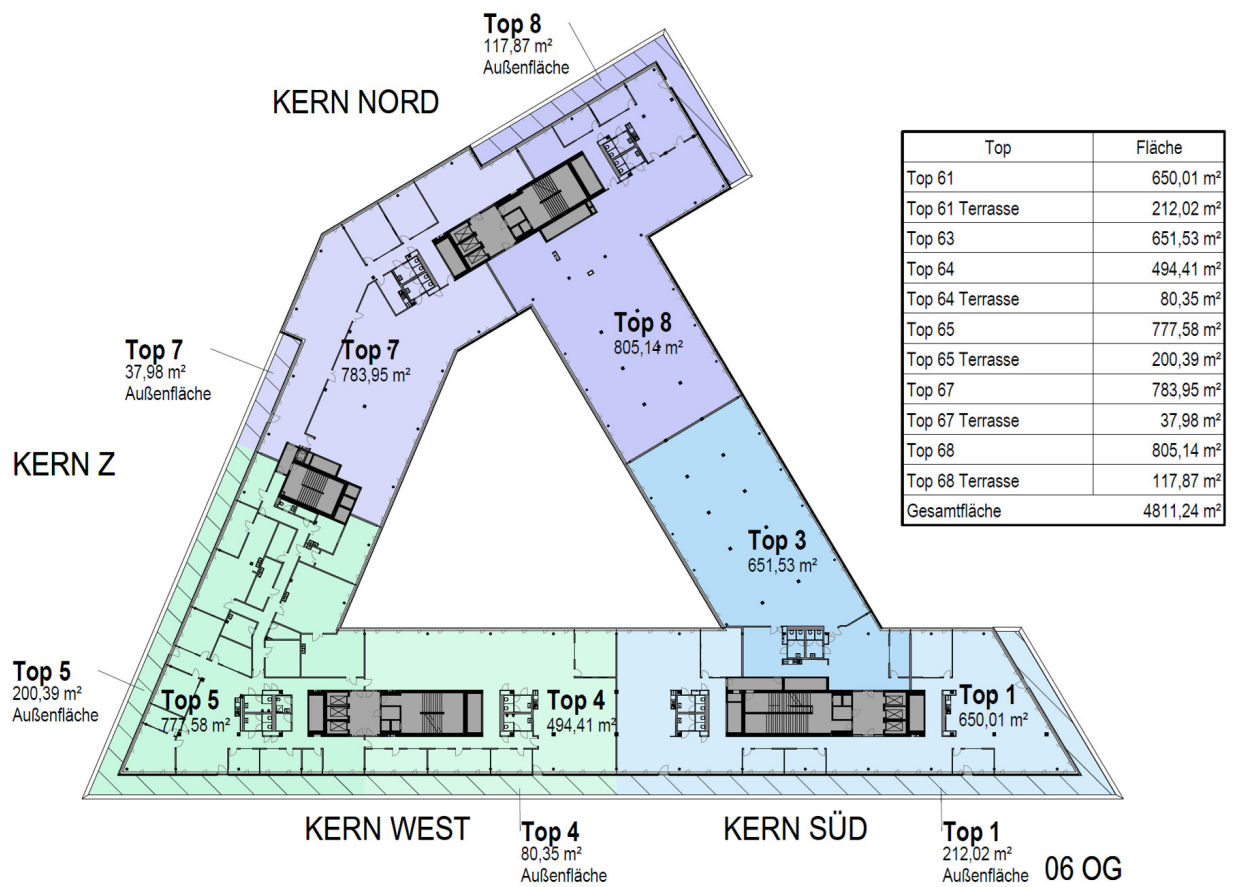


04 OG





05 OG





## Objektbeschreibung

LABORFLÄCHEN IM TWENTY ONE Moderne Laborflächen im Edelrohbau – BSL2-konform im 6. Obergeschoß - Top 63 - 668 m<sup>2</sup> - davon ca. 432 m<sup>2</sup> Labor + 190 m<sup>2</sup> NR - Top 67 - 803 m<sup>2</sup> - davon ca. 258 m<sup>2</sup> Labor + 187 m<sup>2</sup> NR + Terrasse 37 m<sup>2</sup> - Top 68 - 824,84 m<sup>2</sup> - davon ca. 497 m<sup>2</sup> Labor + 165 m<sup>2</sup> NR + Terrasse 117 m<sup>2</sup> Im 6. Obergeschoß eines modernen Gebäudes steht eine hochwertige Laborfläche zur Anmietung zur Verfügung. Die Fläche eignet sich ideal für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie biotechnologische oder pharmazeutische Unternehmen, die Laborräume der Sicherheitsstufe BSL2 benötigen. Die Einheit wird im Edelrohbaustand übergeben und bietet somit größtmögliche Gestaltungsfreiheit für den zukünftigen Nutzer. Der Ausbau kann individuell auf die spezifischen Anforderungen und betrieblichen Abläufe abgestimmt werden – ob klassische Laboraufteilung, Reinraumbereiche oder begleitende Büroflächen. Das TwentyOne besteht aus sechs sogenannten „Hubs“, die gemeinsam ein lebendiges Business-Quartier formen. Durch flexible Raumkonzepte, innovative Technik, bedarfsorientierte Infrastruktur und moderne Angebote ist aus einem Office-Park ein dynamisches Ökosystem entstanden. Thematisch gegliederte Hubs ermöglichen fließende Übergänge zwischen Berufsleben, Alltag und Freizeit – etwa durch Mischnutzungen in den Bereichen Versorgung, Shopping, Event und Office. Jeder Hub trägt zu einem perfekt funktionierenden und vielfältigen Gesamt-Ensemble bei – innovativ, ökonomisch und ökologisch geplant, realisiert und betrieben. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Sichtbarkeit des Central Hub, die ihn zu einem attraktiven Standort für Unternehmen mit Auslageflächen macht. Der großzügig begrünte Innenhof bietet eine einladende Wohlfühloase und schafft ideale Rückzugsmöglichkeiten für Pausen und informelle Meetings. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger wie BILLA Plus, Hofer und Spar. Das Shopping-Center-Nord sowie das City Gate sieben bzw. vier Fahrminuten erreichbar.