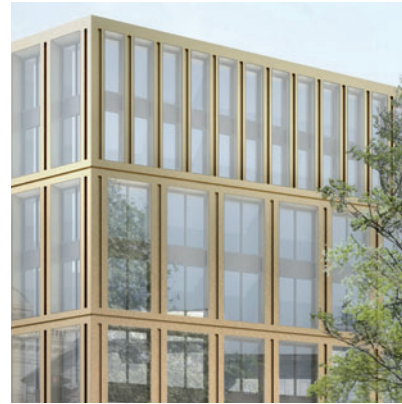




RATHAUSSTRASSE 1



# RATHAUS STRASSE 1





# EIN NEUES HAUS IM HERZEN WIENS

An der prominenten Adresse Rathausstraße 1, neben dem Wiener Rathaus, Parlament und Justizpalast, wird ein elegantes und repräsentatives Büro- und Geschäftshaus errichtet. Der Solitärbau bietet maximale Flächeneffizienz und höchste Flexibilität für eine maßgeschneiderte Ausgestaltung. Er liegt direkt an der U-Bahn und verfügt über eine eigene Tiefgarage. Attraktive Sichtbeziehungen zur Wiener Innenstadt und zum Stephansdom, eine großzügige Außenraumgestaltung sowie Gastronomie und Einzelhandel komplettieren die Vorzüge dieses einzigartigen Neubauprojekts im Herzen Wiens.



# EINZIGARTIGES PROJEKT

**MAXIMALE FLÄCHENEFFIZIENZ** Die Bruttogeschosßfläche des Neubaus von rund 12.000 Quadratmetern wird auf acht Geschoße aufgeteilt. Bereits das repräsentativ gestaltete Foyer offenbart die Vorzüge des innovativen Bürohauses.

**HÖCHSTE FLEXIBILITÄT** Die vorausschauende Planung dieses Immobilienprojekts lässt Raum für individuelle Ausgestaltungsvarianten. Die einzelnen Geschoße bieten bis zu 1.200 Quadratmeter ungeteilte, natürlich belichtete Nutzfläche und können maßgeschneidert gestaltet werden.

**EXKLUSIVE LAGE** Die Rathausstraße 1 liegt an der Schnittstelle zwischen dem ersten und achten Wiener Gemeindebezirk und verbindet diese zentrale Lage zur Wiener Innenstadt mit großzügigen Grünoasen wie dem Rathauspark direkt vor der „Bürotür“.

**REPRÄSENTATIVE ADRESSE** Das moderne Haus fügt sich elegant in das bestehende historische Ensemble des Rathauscarrées ein und liegt zwischen Rathaus, Parlament und Justizpalast.

**FREIRAUM** Großzügige Arkaden umfassen das Erdgeschoß und setzen als Gestaltungselemente architektonische Akzente. So entsteht ein geschützter barrierefreier Fußweg als nahtloser Übergang zur verkehrsfreien Zone in der Rathausstraße mit ihrer spannenden Freiraumgestaltung.

**U-BAHN UND GARAGE** Die Rathausstraße 1 ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Eine U-Bahnstation der U2, die zukünftig auch von der U5 angefahren wird, liegt direkt vor dem Eingang ebenso wie eine Station der Straßenbahnlinie 2. Die hauseigene Tiefgarage bietet 150 Stellplätze.

**GASTRONOMIE IM HAUS** Die integrierten Gastronomie- und Einzelhandelsflächen ergänzen das Nahversorgungsangebot der Nachbarschaft und erhöhen den Komfort für Nutzerinnen und Nutzer.

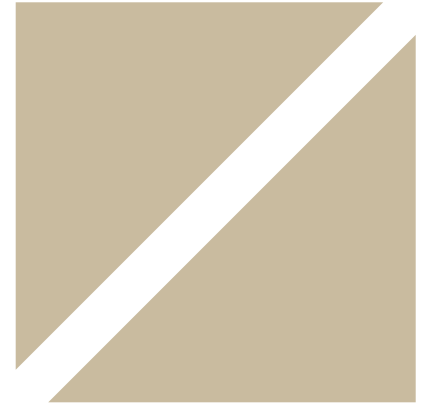




# ZENTRALE LAGE



Das Haus in unmittelbarer Nähe der Wiener Innenstadt ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. U-Bahn, Straßenbahn und Radwegenetz befinden sich direkt vor dem Haus. Die hauseigene Tiefgarage verfügt über 150 Stellplätze und zusätzlich über versperrbare Fahrradabstellplätze.





# FLEXIBEL ÄSTHETISCH EFFIZIENT

Vom Großraumbüro bis zu Einzelarbeitsplätzen: Die Rathausstraße 1 lässt Gestaltungsraum für seine Nutzerinnen und Nutzer – individuell und maßgeschneidert realisierbar. Die Büroflächen zeichnen sich durch modernste Ausstattung, maximale Flächeneffizienz und natürliche Belichtung aus. Das neue Haus verbindet elegante Architektur mit den funktionalen und individuellen Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer.

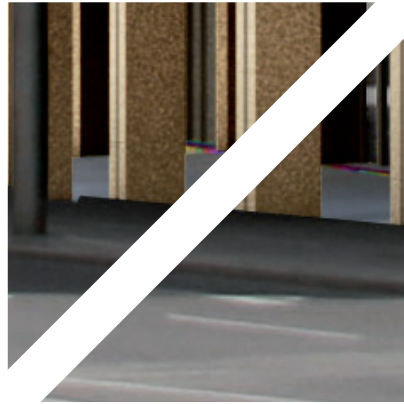
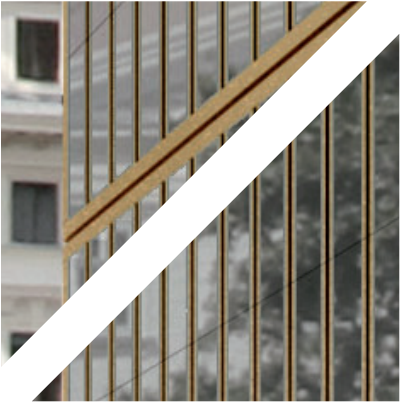
- **100% natürlich belichtete** Büroflächen
- Variable Flächen- und Raumaufteilung je nach Wunsch **als Einzelbüros oder als Großraumbüros oder Kombinationen** von beiden
- **Barrierefreiheit** in allen Geschossen
- Doppelboden inklusive Bodentanks
- Öffnbare geschoßhohe **Holzfenster**
- **Belüftete Doppelfassade** zur Reduktion von Lärmbelastung auch bei geöffneten Fenstern
- Integrierter **Sonnenschutz**, individuell steuerbar
- Stilvoll gestaltete Sanitärräume
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Großzügiger **Arkadenumgang**
- Grün- und Freiraumgestaltung mit innovativem Lichtkonzept
- Attikageschoße mit **internen Stiegen** kombinierbar
- Seminarräume, Front Office im ersten Obergeschoß realisierbar
- **Gastronomie- sowie Einzelhandelsflächen** im Erdgeschoß



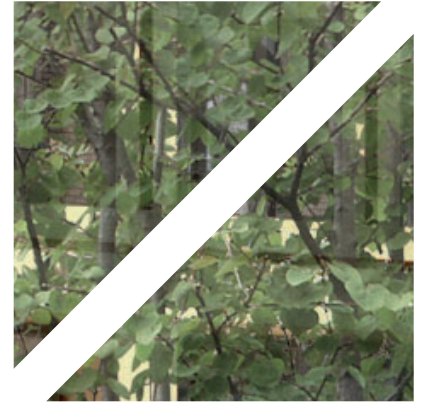
# INTELLIGENTE UND ENERGIE- EFFIZIENTE HAUSTECHNIK

Effizienz zeigt sich nicht nur bei der Flächenausnutzung der Rathausstraße 1, sondern wird auch durch den Einsatz einer intelligenten Haustechnik realisiert: Diese verbindet optimierten, ressourcenschonenden Energieverbrauch mit hohem Komfort für die Nutzerinnen und Nutzer.

- Energiekostenoptimierung durch **energieeffizientes Haustechnikkonzept**
- Beheizung über Anschluss an das **Fernwärmenetz**
- **Photovoltaik** am Dach
- Heizung und Kühlung über thermische Aktivierung der massiven Betondecken bieten eine **gleichmäßige Raumtemperatur** im Sommer und Winter
- Zusätzliche Heizung mittels **Unterflurkonvektoren**
- Frischluftzufuhr durch **öffnbare Fenster** und Zuluftanspeisung
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Brandmeldeanlage, Volsprinklerung, Sicherheitsbeleuchtung
- Elektronisches Schließsystem









# DAS NEUE HAUS IM DETAIL

**Büroflächen gesamt** rund **9.000 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoß** ca. **260 m<sup>2</sup>** Foyer

**1. Obergeschoß** ca. **1.350 m<sup>2</sup>** Front Office, Besprechung, Büro

**2. Obergeschoß** ca. **1.250 m<sup>2</sup>** Büro

**3. Obergeschoß** ca. **1.260 m<sup>2</sup>** Büro

**4. Obergeschoß** ca. **1.260 m<sup>2</sup>** Büro

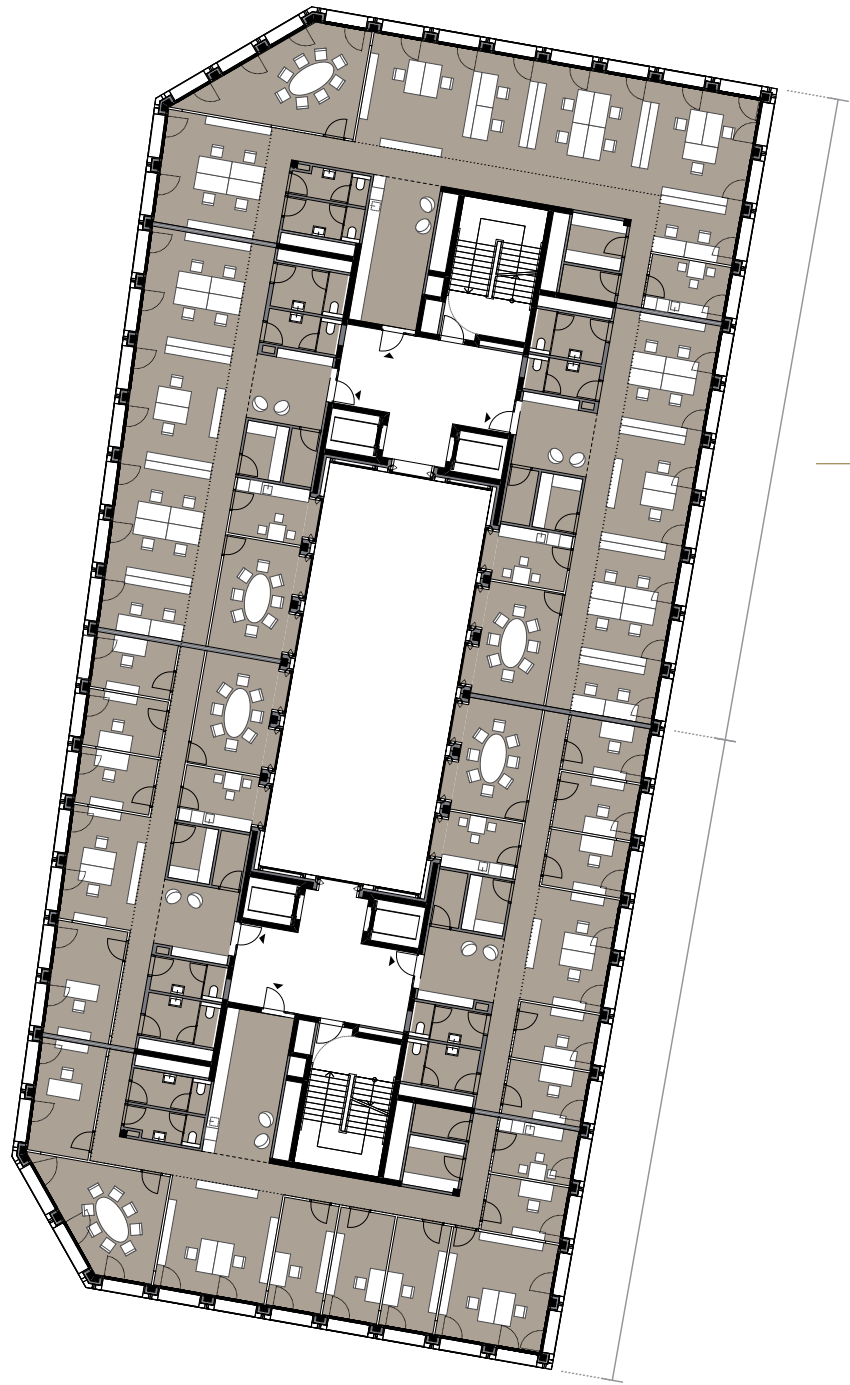
**5. Obergeschoß** ca. **1.260 m<sup>2</sup>** Büro

**6. Obergeschoß** ca. **1.130 m<sup>2</sup>** Büro

**7. Obergeschoß** ca. **1.130 m<sup>2</sup>** Büro

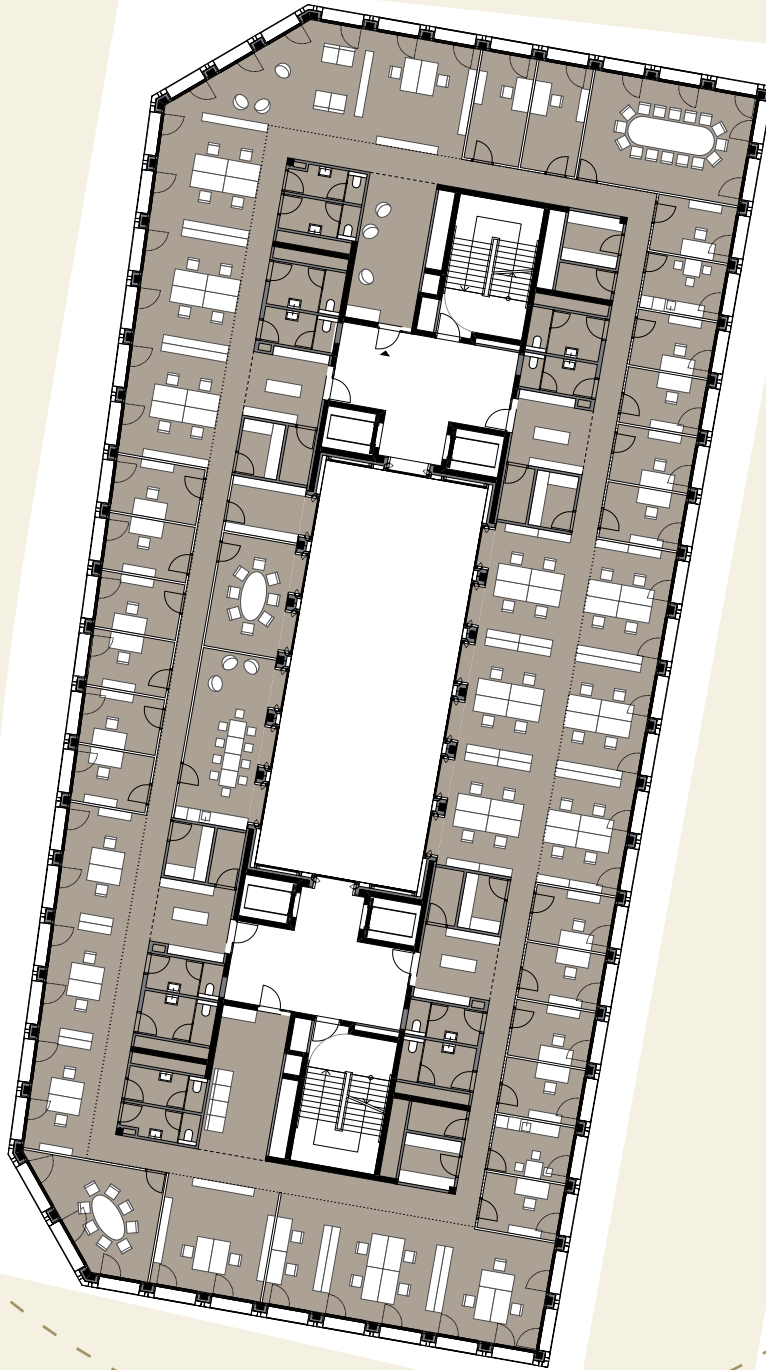


# GRUNDRISS REGELGESCHOSS





**BÜROVARIANTE** geteilt in einen Bereich mit Zellenbüros und in ein Großraumbüro



**BÜROLANDSCHAFT** Zellen- und Großraumbüro gemischt



# KONTAKT UND VERMIETUNG

## PROJEKTLEITUNG

Rathausstraße 1  
Entwicklung GmbH

Katharina Rucker Primas  
Tel +43 1 720 30 50 72  
katharina.primas@wse.at  
www.rathausstrasse1.at

## VERMIETUNG

EHL Immobilien GmbH

Tel +43 1 512 76 90  
office@ehl.at  
www.ehl.at





