BUWOG
RIVUS
VIVERE

EIN STANDORT DER ZUKUNFT

www.rivus.buwog.com
www.buwog.at

Ansicht Breitenfurter Straße 233

FAKTEN ZUM OBJEKT

1. Projekt

Geschäftsflächen
2.400 m² auf mehreren Ebenen davon

- 1.750 m² Handels-/Gewerbeflächen inkl. Lagerflächen im Erdgeschoß
- 650 m² Ordinations- oder Büroflächen im 1. Obergeschoß

Tiefgarage

- Ca. 60 Stellplätze für Gewerbeflächen

Geschosse

- Die Handels-/Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoß, teilweise mit Zugängen von der Breitenfurter Straße, teilweise über die Piazza erschlossen

2. Ausstattung

- Photovoltaikanlage
- Wärmeversorgung: Kombination aus Gas + Wärmepumpen
- Energieeffiziente Bauweise gemäß BO f. Wien
  HWB Gewerbe: 36,4–67,8 kWh/m²a
  f_{GEE}: 0,48–0,61
  HWB Wohnen: 16,3–22,7 kWh/m²a
  f_{GEE}: 0,68–0,70
- Öffenbare Fenster
- Edelrohbau

3. Allgemein

- Miete auf Anfrage
- Interspar Verbrauchermarkt, Ganztagesvolksschule direkt angrenzend, Billa vis-à-vis
- Direkte Anbindung an die Autobuslinie 62A, zu Fuß ca. 2 Gehminunten
- Fertigstellung: Ende 2022

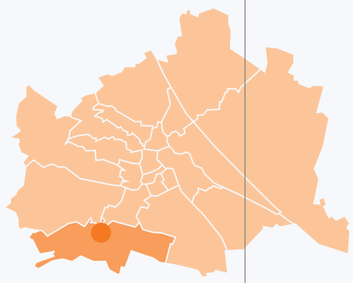
Adresse:
Breitenfurter Straße
225 - 233
1230 Wien

BESTE VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN GUTES GESCHÄFT

Mitten im 23. Bezirk, direkt an der Breitenfurter Straße in Liesing entsteht das neue Projekt *RIVUS VIVERE* der BUWOG, das neben Wohnungen auch Gewerbeflächen bietet. Durch die angrenzende Piazza mit direkter Verbindung zum Interspar, sowie durch die bereits errichtete Ganztagsvolksschule wird das Viertel zusätzlich belebt. Für Handelsunternehmen, Dienstleister und Ärzte entsteht hier ein Areal mit idealen Entwicklungspotenzialen um nachhaltig und zukunftsorientiert neue Kundengruppen zu erschließen.

Ansicht Standpunkt Piazza

BREITENFURTER STRASSE 225-233
STANDORTANALYSE



77.000
Einwohner bis 2024
dzt. 68.000 im Einzugsgebiet

Quelle: Regioplan

2019 **381** Mio. €
+22%
2024 **463** Mio. €

Marktpotenzial

Quelle: Regioplan

4.000
Wohneinheiten
geplant oder im Bau

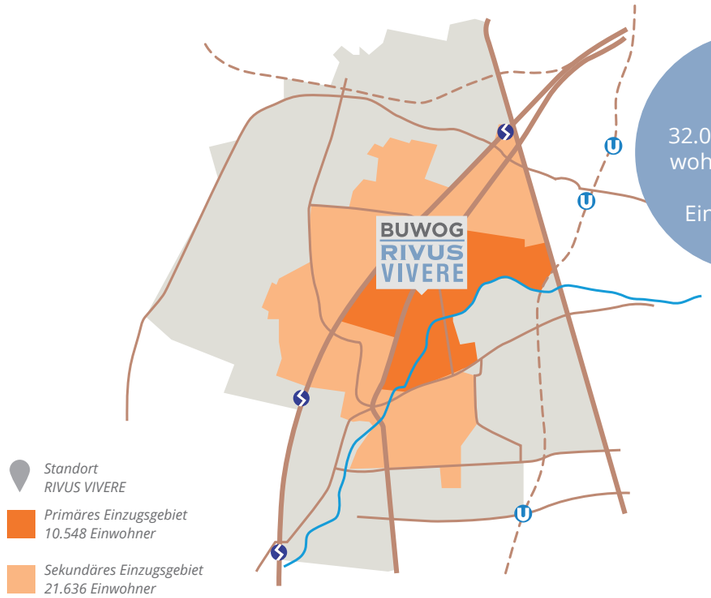
Quelle: Regioplan

109
Kaufkraftindex
überdurchschnittlich

Quelle: Regioplan

Ansicht Breitenfurter Straße 229 - 233

EINZUGSGEBIET
UND EINWOHNER 2024



41%
32.000 Personen wohnen 2024 im direkten Einzugsgebiet

Standort RIVUS VIVERE
Primäres Einzugsgebiet 10.548 Einwohner
Sekundäres Einzugsgebiet 21.636 Einwohner
Peripheres Einzugsgebiet 45.097 Einwohner

NACHFRAGE
SUCHT ANGEBOT

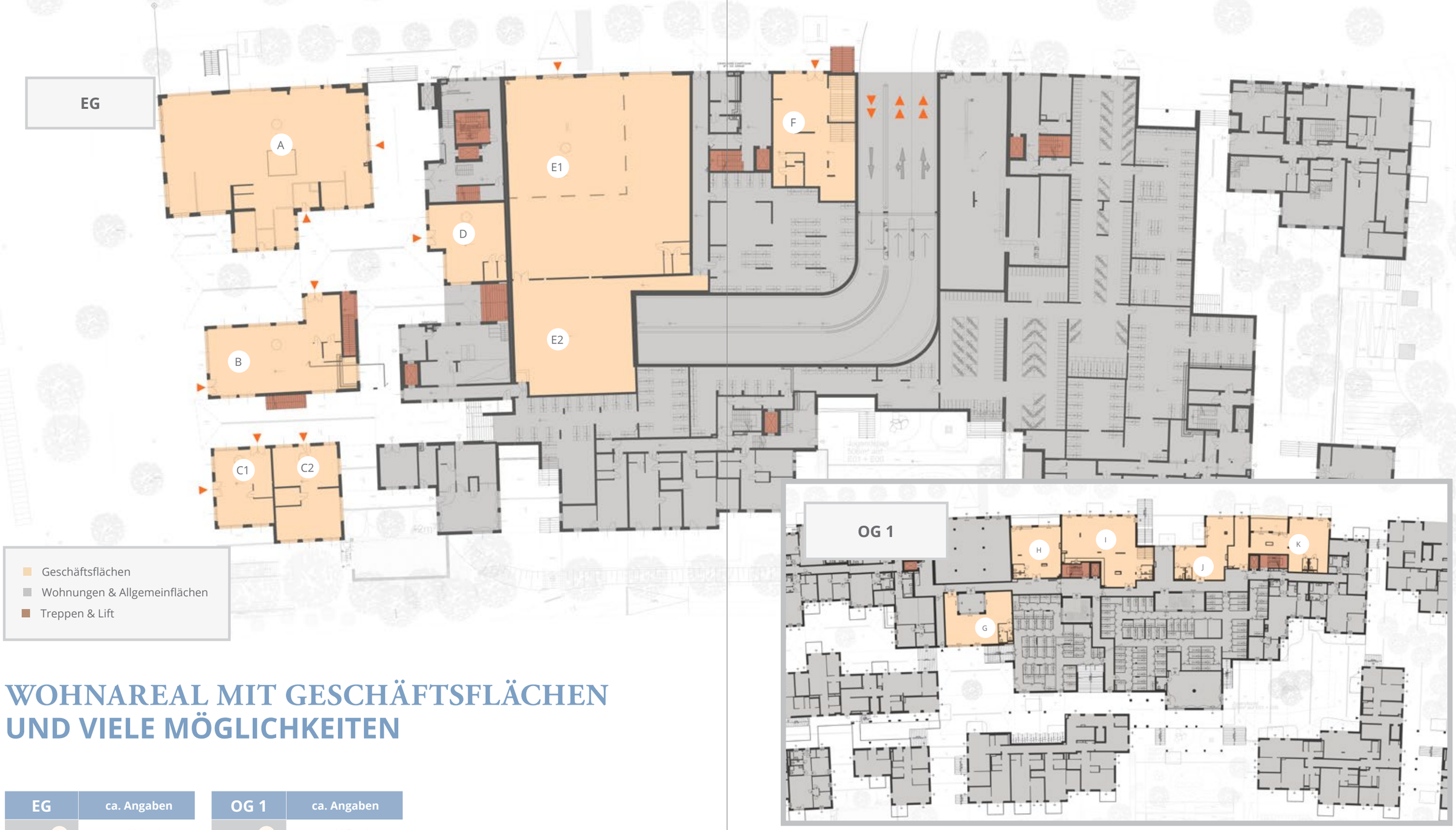
Große Wohnbauprojekte der BUWOG, wie etwa *RIVUS,* sind ausschlaggebend für einen vermehrten Anstieg der Bevölkerungszahl. Bedingt durch überdurchschnittlichen Zuzug entsteht immer mehr ungedeckte Nachfrage, dies gilt vor allem für Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch im Feld der sozialen Infrastruktur steigt der Bedarf nach Fachärzten, Therapiezentren oder Betreuungseinrichtungen. Diesen zu decken, bedeutet Lücken in der direkten Versorgung zu schließen und die Lebensqualität des Stadtviertels ideal zu ergänzen und somit die Potenziale des Standortes zu nutzen.

Das Gebiet um den Standort bildet überdies eines der interessantesten Zielgebiete der Wiener Stadtentwicklung. In direkter Nachbarschaft zum Projektstandort befindet sich ein Interspar sowie eine Ganztagsvolksschule mit insgesamt 17 Klassen. Auch dadurch bedingt ist eine erhöhte Kundenfrequenz aus dem peripheren Einzugsgebiet zu erwarten.

Die Kaufkraft der Bewohner liegt bereits heute über dem Wiener Durchschnitt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die kürzlich und in Zukunft errichteten Wohnbauten der Kaufkraftindex und damit das Marktpotenzial weiter steigt.

	Primäres Einzugsgebiet	Sekundäres Einzugsgebiet	Peripheres Einzugsgebiet	Gesamt
Einwohner 2019	7.400	16.000	44.500	67.952
Einwohner 2024	10.500	21.300	45.900	77.007
Einwohner Wachstum	42%	33%	1%	13%
Kaufkraft-Index	112	102	110	109

Quelle: Regioplan



WOHNAREAL MIT GESCHÄFTSFLÄCHEN UND VIELE MÖGLICHKEITEN

EG	ca. Angaben
Fläche A	400 m²
Fläche B	155 m²
Fläche C1	62 m²
Fläche C2	85 m²
Fläche D	79 m²
Fläche E1	573 m²
Lager E2	238 m²
Fläche F	150 m²

OG 1	ca. Angaben
Fläche G	105 m²
Fläche H	94 m²
Fläche I	185 m²
Fläche J	92 m²
Fläche K	143 m²

Die Gewerbeflächen von *RIVUS VIVERE* sind vielseitig nutzbar. Hervorragende Bedingungen entstehen für Betriebe, die sich an Bewohner der näheren Umgebung richten.

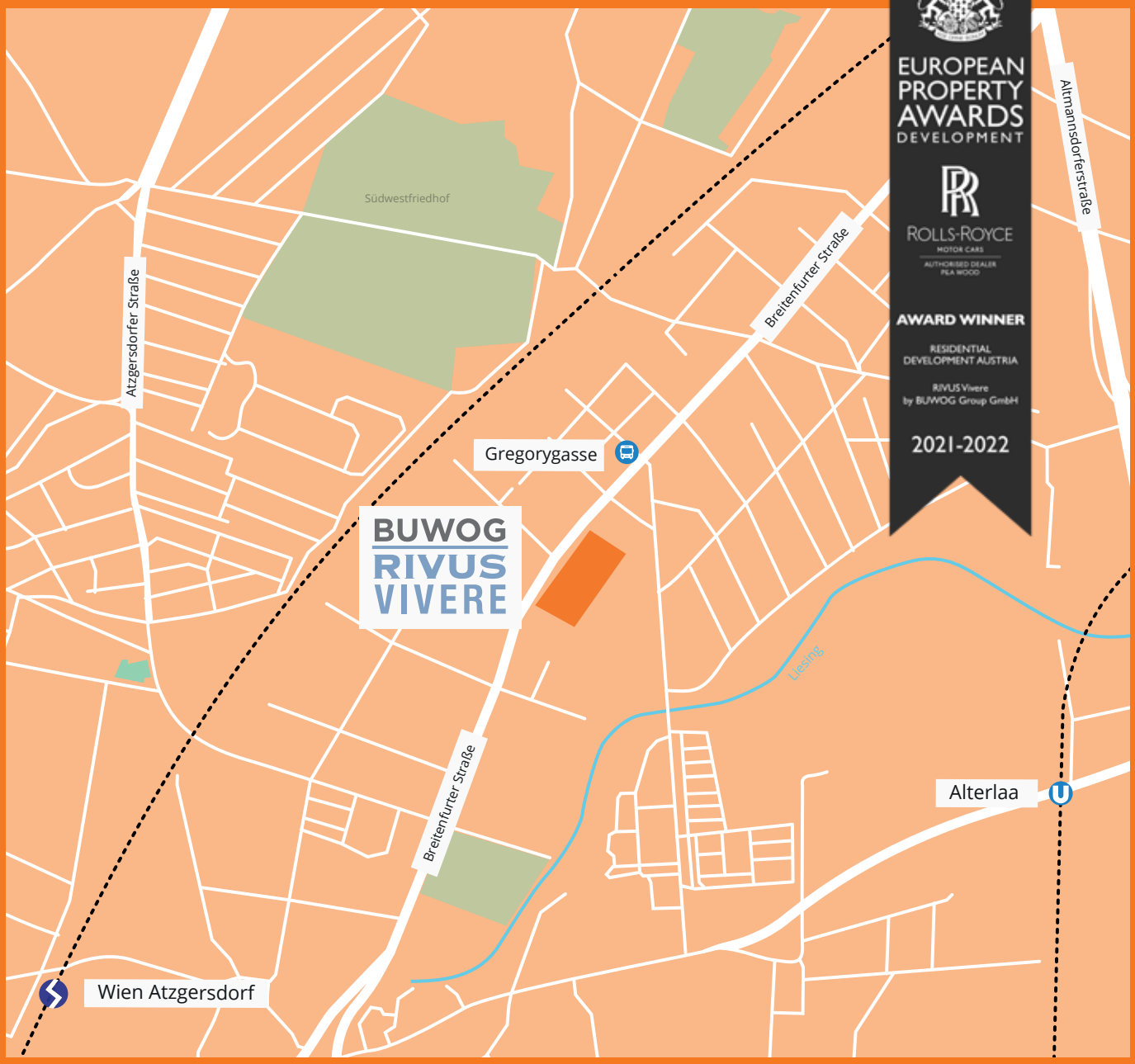
Durch den steigenden Zuzug und den damit einhergehenden Bedarf wird sich Ihr Betrieb nachhaltig im täglichen Leben der Bewohner manifestieren.

In ein konsumfreudiges Umfeld eingebettet, bietet jede dieser Geschäftsflächen hervorragende Zukunftsaussichten.

Die Piazza stellt eine Verbindung mit dem öffentlichen Raum her, bietet eine gute Sichtbarkeit, verkehrsberuhigte Aufenthaltsqualitäten für Ihre Kunden und sorgt, durch den ebenfalls an der Piazza gelegenen Interspar und die Ganztagsvolksschule, für die notwendige Frequenz auch anderer Dienstleister und Nahversorger.

Im Obergeschoss bieten mehrere Flächen eine Nutzung für gezielt aufzusuchende Betriebe, wie beispielsweise für Ärzte, Therapeuten, andere Dienstleister oder Büros.

Auch eine Tiefgarage mit mietbaren Stellplätzen für Kunden der Gewerbeflächen steht zur Verfügung.



Kontakt

Clemens Nitsch

T +43 (0)1 878 28 1216

E clemens.nitsch@buwog.com

Nicole Friedrich

T +43 (0)1 878 28 1215

E nicole.friedrich@buwog.com

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Die Breitenfurter Straße ist eine wichtige Hauptverkehrsachse vom 12. in den 23. Bezirk. Jeden Tag nutzen rund 17.000 Autofahrer den Weg stadteinwärts, sowie ca. 11.000 stadt-auswärts. Die Nähe zur A2 Autobahn verbindet den Standort mit Gebieten außerhalb Wiens. Öffentliche Anbindung:

- Bahnhof Meidling (S-Bahnen, U6)
  mit dem Bus erreichbar
- Buslinien 60A, 62A, 66A

Haftungsausschluss: Unverbindliche Visualisierungen, Änderungen, so wie Satz- und Druckfehler vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Einreichstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten von Gebäuden insbesondere die darin platzierten Geschäftslokale sowie die Umgebung und Bepflanzung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Stockfotos/Foto-Credits: Seite 2: Corbis, istock. © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundatio. Visualisierungen: infinity eleven. Stand: März 2022 | Design: JAMJAM

rivus.buwog.com

BUWOG