

HELLER-OFFICELOFTS



URBAN WORKING SPACE

DIE GANZ BESONDEREN OFFICELOFTS

4

IN DER ARCHITEKTUR IST AUTHENTIZITÄT GEFRAGTER DENN JE

6

WIE ALLES ANFING ...

8

DIE BUWOG VEREINT TRADITION UND MODERNE

10

MITTENDRIN IM URBANEN LEBEN

12

HOHE ARBEITSQUALITÄT IN GROSSZÜGIGEN BÜROLOFTS

14

IHR NEUES OFFICELOFT

16

FLEXIBLE PLANUNG ALS ERFOLGSREZEPT

20

IMMER MOBIL UND GUT VERNETZT



IN DER ARCHITEKTUR IST AUTHENTIZITÄT GEFRAGTER DENN JE

Heute legt man wieder Wert darauf, unwiederbringliche Baudenkmäler zu erhalten. Aber nur eine gelungene Sanierung lässt diese wirklich weiterleben. Und es bedarf gekonnt hinzugefügter neuer Elemente, um ähnlich markante architektonische Zeichen zu setzen wie der historische Kern zu seiner Zeit. Dieser Qualitätsanspruch der BUWOG wurde beim Umbau der ehemaligen Heller Fabrik aus der vorletzten Jahrhundertwende vorbildlich umgesetzt: Der Heller Park, so der neue Name, ist ein Symbol geworden für die perfekte Symbiose einer einmaligen Altbausubstanz mit den technischen Möglichkeiten der Moderne.

Und übrigens: Mit seinen exklusiven Officelofts ist er natürlich auch der ideale Standort für Unternehmer mit dem Anspruch auf mehr. Wenn Sie also auf der Suche nach einer besonders geräumigen Bürolocation mit dem gewissen Etwas sind, dann sind Sie hier richtig.



WIE ALLES ANFING ...



Wo vor über hundert Jahren herrlichste Naschereien fabriziert wurden, sollen heute – zumindest im Bürotrakt des Heller Parks – helle Köpfe und zukunftssträchtige Businessideen schmieden und beste Geschäfte machen. So wie viele gute Geister und emsige Mitarbeiter aufstrebende oder etablierte Firmen in Schwung halten. Sie alle können das in einer wahrhaft speziellen Atmosphäre tun: Denn im Heller Park trifft Tradition auf Moderne. Sowohl die neuen Gebäude als auch die instandgesetzten historischen Räumlichkeiten besitzen eine eigene Atmosphäre, die untrennbar mit einem Hauch Geschichte verbunden ist, der – dank der vorbildlichen denkmalgeschützten Sanierung der ehemaligen Fabrikanlage – immer noch spürbar ist. Gerade im Bürotrakt im sanierten Altbestand meint man förmlich den süßen Duft zu schnuppern, der hier einmal vorgeherrscht haben muss, als viele fleißige Hände Schokoladespezialitäten und Bonbons formten. Etwa das berühmte „Wiener Zuckerl“, das ja fast schon Kulturgut ist – oder zumindest weit über unsere Landesgrenzen hinaus bekannt.

Das imposante fünfgeschossige Gebäude der „Zuckerwarenfabrik Gustav & Wilhelm Heller“ wurde zwischen 1898 und 1900 erbaut und war einmal eine weitläufige Industrieanlage. Nachdem sie 1970 endgültig ihre Pforten schloss, wurde das Fabrikensemble aus dem Fin de Siècle an verschiedene Handelsunternehmen vermietet, auch junge Künstler zogen in die begehrten Lofts.

Als schließlich die Generalsanierung unumgänglich geworden war, hauchte die BUWOG dem historischen Areal neues Leben ein. In mehrjähriger Bauzeit errichtete sie auf einer Gesamtfläche von 44.000 Quadratmetern 239 freifinanzierte und geförderte Wohnungen in Miete und Eigentum, ein großes Geriatriegezentrum und einen weitläufigen Bürotrakt. Der generalsanierte Altbestand wurde mit modernen Neubauten meisterhaft verbunden. Insgesamt besteht der Heller Park aus fünf außergewöhnlichen, 2011 fertiggestellten Bauteilen.

DIE BUWOG VEREINT TRADITION UND MODERNE

Die Bürolofts befinden sich im denkmalgeschützten Altbestand der Heller Fabrik. Und gleich vorweg: Unter Sanierung versteht die BUWOG natürlich etwas anderes, als lediglich zu reparieren oder Mängel zu überschminken. Wir revitalisieren Gebäude mit erhaltenswertem Kern grundsätzlich qualitätsbewusst, ressourcenschonend und mit viel Gefühl für das Detail und den historischen Ursprung.

Kurzum: Bevor wir den Mieter nicht ein wahres Schmuckstück übergeben können, geben wir uns nicht zufrieden. Daher präsentieren wir unsere gelungenen Bürolofts den Interessenten nun nach der Fertigstellung mit Stolz und Freude.

All jenen, die das Besondere suchen, bietet die grandiose Atmosphäre, die von der historischen Fabriksanlage immer noch ausgeht, kombiniert mit der zeitgemäßen, komfortablen Ausstattung einen unvergleichlichen Business-Standort. Dazu viel Licht, Luft, Raum und ein Höchstmaß an Flexibilität. Und das alles nicht abgelegen am Stadtrand, sondern mitten im lebhaften Heller Park, der neuen BUWOG-Wohnanlage mit vielen Grün- und Ruheflächen und jeder Menge Shopping- und Gastronomielocations in unmittelbarer Nähe. Die Davidgasse im zehnten Wiener Gemeindebezirk ist ausgezeichnet an den öffentlichen Verkehr angebunden, für die Bürolofts sind zudem ausreichend Parkplätze vorgesehen. Und als bemerkenswertes Detail am Rande sei zu guter Letzt vermerkt, dass auch das geschlossene Geriatriegesamt für verwandte Branchen eine interessante Nachbarschaft bedeuten könnte.



MITTENDRIN IM URBANEN LEBEN

10 ◀ 11 ▶

Die fünf markanten Bauteile, die die BUWOG am Areal der einstigen Heller Fabrik errichtet hat, machen den Heller Park aus. Für eine Office-Location bedeutet das kein isoliertes Arbeiten am Stadtrand, sondern mitten im urbanen Leben aus vielfältigen Einflüssen und Inspirationsmöglichkeiten zu schöpfen. Denn diese vitale Mischung ist natürlich auch für die Arbeitswelt sehr befriedigend. Der Bürotrakt ist eingebettet in eine große Wohnanlage mit vielfältigen Grünflächen und Ruhezonen und einem weiträumigen Geriatrizezentrum. Am Areal gibt es selbstverständlich auch für die Büros ausreichend Parkplätze und in unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger wie Magnet, Spar, Zielpunkt oder Hofer. Auch sonst gibt es reichlich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, eine Postfiliale, Gastronomie und Tankstellen. Eben alles, was man zum Leben braucht, und noch ein bisschen mehr. Schließlich ist Lebensqualität ja auch Arbeitsqualität, oder?



HOHE ARBEITSQUALITÄT IN GROSSZÜGIGEN BÜROLOFTS

Ein topsaniertes historisches Gebäude ist ein einzigartiger Business-Standort – denn so viel Atmosphäre werden Sie bestimmt nicht überall finden. Für Büros bieten die umfunktionierten Fabrikshallen zudem unschlagbare Vorteile: sehr große Grundflächen, lichtdurchflutete, durch die ursprüngliche Ziegelbauweise, klimatisch angenehme Räumlichkeiten, Raumhöhen bis zu 3,6 Metern – und das alles vereint mit modernen, praktischen und ökonomischen Raumkonzepten. Ungeachtet unseres Bestrebens, den historischen Kern als architektonisches Schmuckstück zu präsentieren: Wir wissen natürlich auch, dass zeitgemäße Bürokultur eine flexible und hochwertige Raumausstattung verlangt, die heutigen Anforderungen absolut entsprechen muss.

Abgesehen von der untersten Etage befinden sich in jedem Geschoss zwei Einheiten. Auf 2.500 Quadratmetern, verteilt auf sechs Ebenen, bieten wir Ihnen den heute selbstverständlichen Komfort von der Leerverrohrung der EDV-Verkabelung auf dem neuesten Stand bis zu der LWL-Anbindung zu den Tops oder einem behindertengerechten Aufzug. Alle Bürolofts sind mit einem Sanitärkern und einer Teeküche ausgestattet und ab dem ersten Obergeschoss flexibel teil- und ausbaubar. Tiefgaragenabstellplätze sowie Pkw-Pflichtstellplätze sind ausreichend vorhanden.



IHR NEUES OFFICELOFT



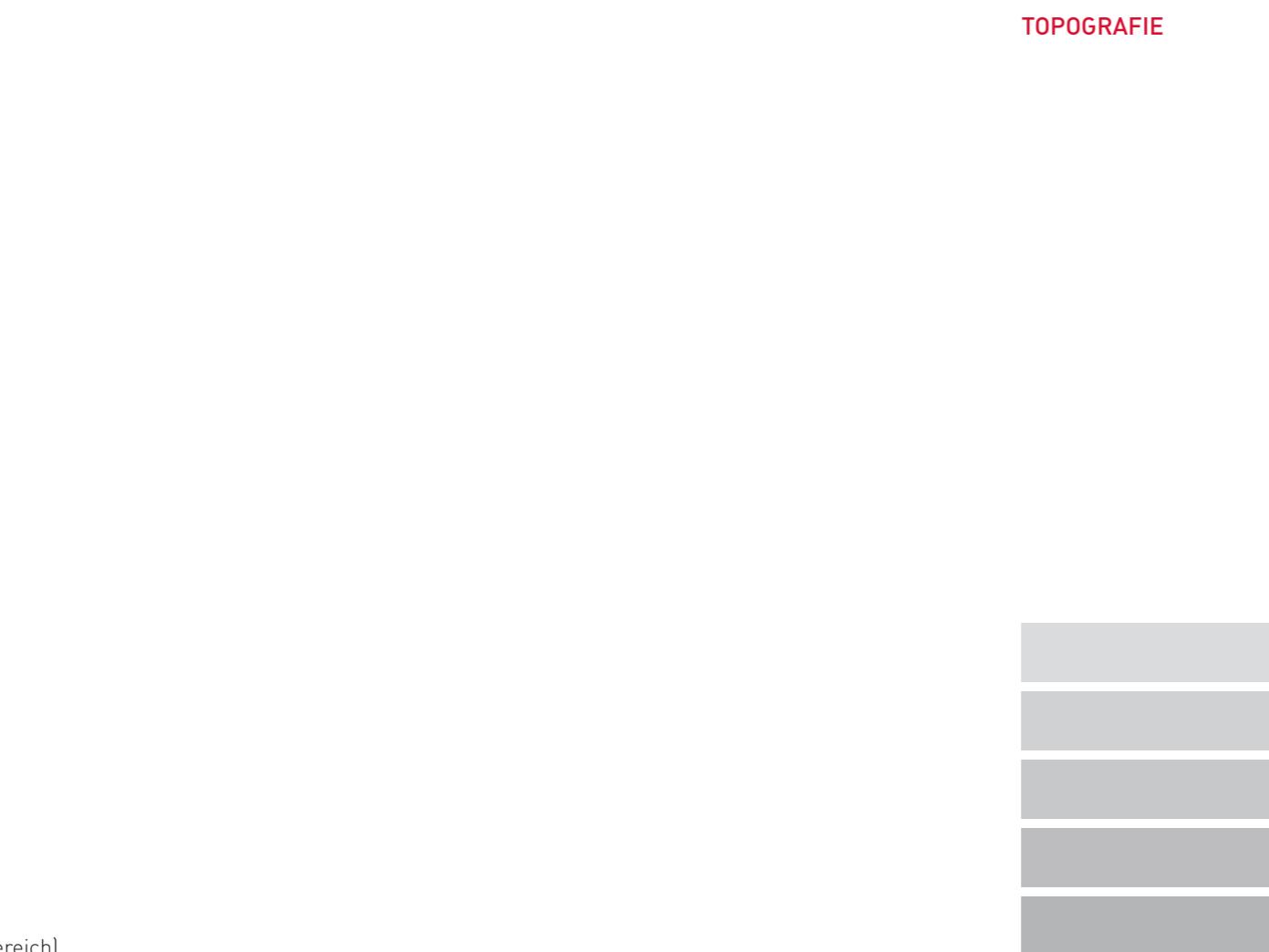
MÖGLICHE BELEGUNG (BEISPIEL)

1. OBERGESCHOSS

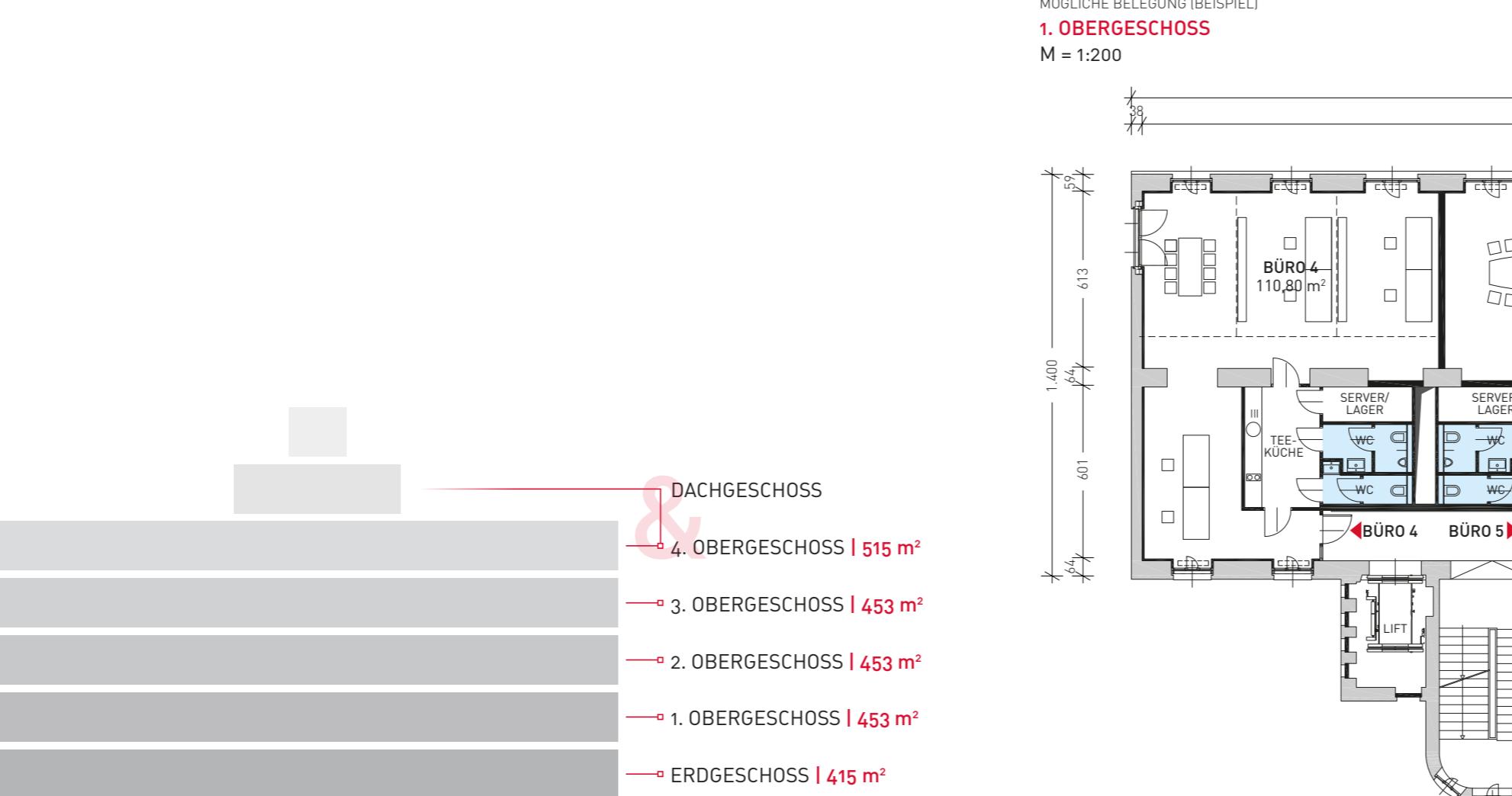
FLEXIBLE PLANUNG ALS ERFOLGSREZEPT

DAS ERWARTET SIE IN DEN HELLER-BÜROLOFTS

- repräsentativer Eingang
- behindertengerechter Aufzug
- Doppelboden
- LWL-Anbindung zu den Tops
- EDV-gerechte Beleuchtung (Pendelleuchtsysteme)
- EDV-Leerverrohrung bis zur Bodendose
- individuelle Raumteilung
- Kombizone für Archiv/Besprechung
- offene Fenster
- Teppichfliesen in den Büros
- voll ausgestattete Teeküchen
- Tiefgaragenstellplätze
- Pkw-Pflichtstellplätze in der benachbarten Wohnanlage
- Lagerflächen
- Klimaleerverrohrung im Hauptschacht
- sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Geriatrezentrum im gleichen Haus
(interessant für Unternehmen im Pflege- oder Medizinbereich)



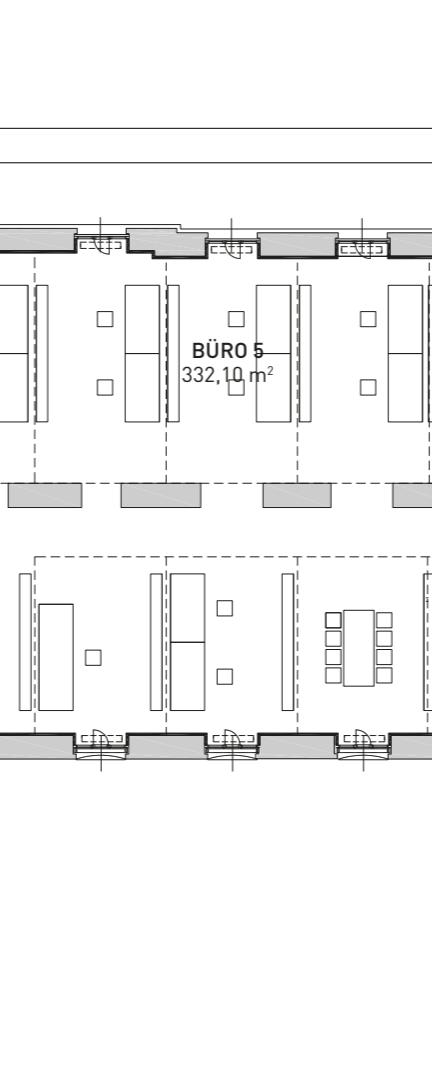
TOPOGRAFIE



MÖGLICHE BELEGUNG (BEISPIEL)

1. OBERGESCHOSS

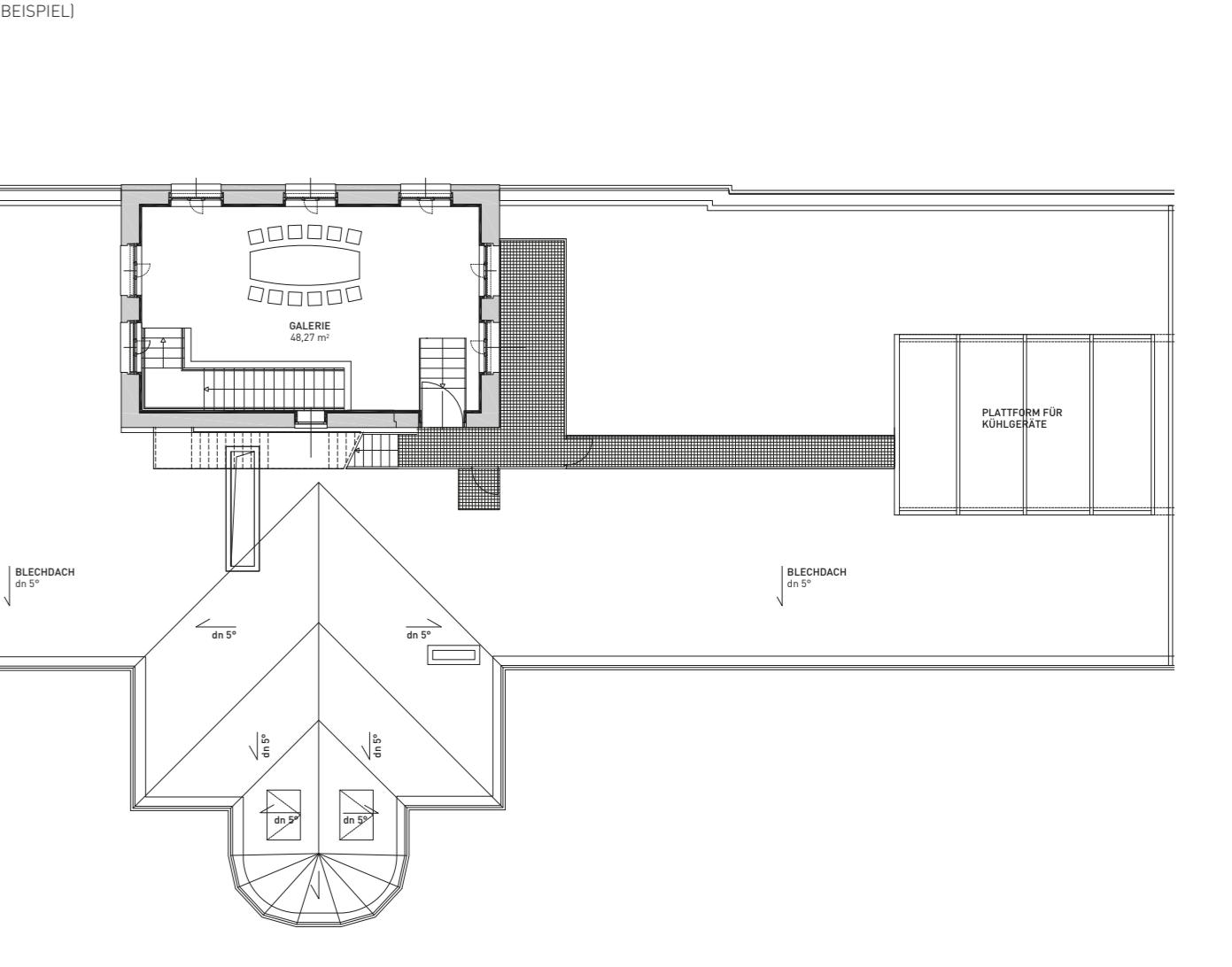
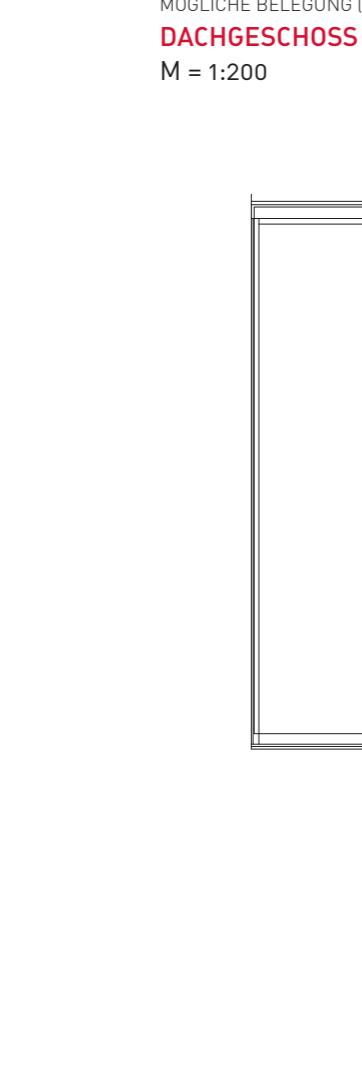
M = 1:200



MÖGLICHE BELEGUNG (BEISPIEL)

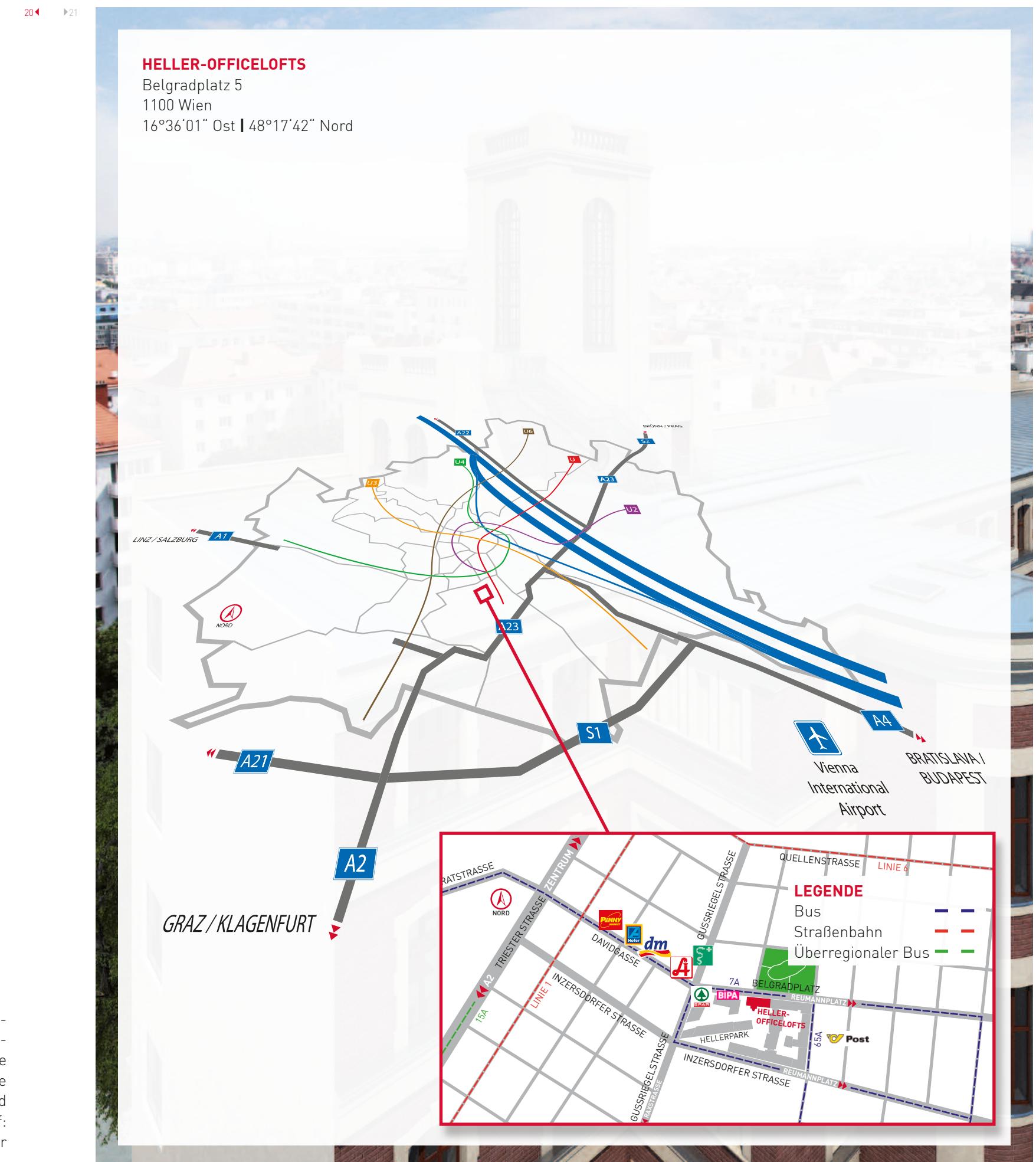
DACHGESCHOSS

M = 1:200



IMMER MOBIL UND GUT VERNETZT

Neben der großartigen architektonischen Gestaltung und der exzellenten Ausstattung macht die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung diese Location zum wahren urbanen Office-Hotspot. Guten Gewissens kann man sagen: Der Heller Park im zehnten Wiener Gemeindebezirk – zwischen Davidgasse, Inzersdorfer Straße und Gußriegelstraße gelegen – ist verkehrstechnisch perfekt erschlossen. Alle wichtigen Punkte der Stadt sind schnell und unkompliziert erreichbar: in sieben Minuten etwa die A2 und A23, in acht Minuten der nahe Reumannplatz – mit seinem U1-Anschluss ein wesentlicher Knotenpunkt. In zwanzig Minuten wandelt man bereits mitten in der City und in 25 Minuten kann man am Flughafen Wien-Schwechat zum Business-Trip abheben. Und auch ohne Auto ist Unabhängigkeit Trumpf: Eine U-Bahn führt zum Reumannplatz (U1), eine S-Bahn zum Matzleinsdorfer Platz. Von dort sind es nur mehr wenige Stationen mit der Straßenbahnenlinie 1 (Station Davidgasse) oder der Linie 6 (Station Bernhardstalgasse) bis zum Arbeitsplatz.





HELLER FABRIK LIEGENSCHAFTSVERWERTUNGS GMBH

Hietzinger Kai 131
1130 Wien – Austria

Ein Unternehmen der BUWOG-GRUPPE

VERMARKTUNG DURCH:



EHL Immobilien GmbH
Tel.: +43 1 512 76 90
www.buero.at