



**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG

Exposee HoHo Wien



*HoHo
Wien*



10 Jahre HoHo Wien

Vor zehn Jahren wurde der Grundstein für ein Gebäude gelegt, das bis heute Neugier und Sympathie weckt - national wie international. Mit 84 Metern Höhe, 24 Stockwerken und rund 75 % sichtbarem Holzanteil ist das Hochhaus (zwar nicht mehr das höchste), aber noch immer Vorzeigeprojekt für nachhaltiges Bauen und ein Symbol für Mut, Ausdauer und Zielstrebigkeit. Holz besitzt eine enorme Tragkraft bei geringem Eigengewicht, ist stabil sowie elastisch gleichzeitig, zudem vielseitig verwendbar und beeinflusst das Raumklima positiv, da es viel Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben kann.

EIN HAUS, DAS ATMET

Das HoHo Wien ist nicht nur eine Immobilie, denn die Idee war kühn: Ein 84 Meter hoher Turm aus Holz, mitten in einem neuen Stadtteil Wiens - in der Seestadt Wien. Doch was zunächst wie ein Traum klang, wurde mit Mut, Innovationsgeist und einem starken Team von Profis Realität.

Strenge Bauvorschriften oder technische Herausforderungen waren kein Hindernis für den Bau des HoHo Wien. Im Gegenteil: Holz wurde als nachhaltiger Baustoff erkannt - **ökologisch, effizient und atmosphärisch einzigartig eingesetzt!** Heute, zehn Jahre später zeigt das HoHo Wien noch immer, dass große Visionen Wirklichkeit werden können - wenn man an sie glaubt.

Auf rund 19.500m² Nutzfläche treffen moderne Arbeitswelten auf die Natürlichkeit von Holz. Die sichtbaren Fichtenwände im Innenraum schaffen eine Atmosphäre, die man nicht nur sieht, sondern spürt. Der typische Holzgeruch, das angenehme Raumklima und die nachweislich positiven Effekte auf Gesundheit und Wohlbefinden machen **das HoHo Wien zu einem Ort, an dem man gerne arbeitet und verweilt.** Und das Beste ist, dass das Holz für das Holzhochhaus **in nur einer Stunde und 17 Minuten in unseren heimischen Wäldern nachgewachsen ist.**

Wie das funktioniert?

Ganz einfach: In Österreich wachsen jährlich 30 Millionen Kubikmeter Holz nach, davon werden 26 Millionen Kubikmeter genutzt. Die restlichen 4 Millionen Kubikmeter verbleiben im Wald und vergrößern stetig den Holzvorrat. **Das bedeutet, dass in jeder Sekunde 1 Kubikmeter Holz nachwächst, somit ist das Holz für das HoHo Wien in nur 77 Minuten nachgewachsen.**

Ökologisch wertvoll & mehrfach zertifiziert

Das HoHo Wien ist streng nach den **TQB-Kriterien** (Nachweis für die Nachhaltigkeit des Gebäudes) der **ÖGNB** (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und den US-amerikanischen **LEED-Kriterien** (Leadership in Energy and Environmental Design) zertifiziert.

Aufgrund der internationalen LEED-Zertifizierung muss das verarbeitete Holz einer Zertifizierung betreffend Nachhaltigkeit unterliegen. Die am HoHo Wien beteiligten Unternehmen **MM-Holz** sowie **Haslachler Norica Timber** können eine **PEFC-Zertifizierung** vorweisen. Diese Zertifizierung für nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzverarbeitung wird durch strenge Audits von unabhängigen Zertifizierungsstellen geprüft; sie garantiert, dass Holz- und Papierprodukte aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen.

Das ÖGNB-Zertifikat ist das meistverwendete in Österreich. Hier erreichte das HoHo Wien als herausragendes Projekt im Bereich **Nachhaltiges Bauens** 913 Punkte, das **Solitargebäude HoHo Next** 893 Punkte.

Das US-amerikanische LEED-Zertifikat wird weltweit vergeben. Das HoHo Wien wurde **mit GOLD!** ausgezeichnet!

Zertifiziert

800 Stück Holz-Stützen **84 Meter** hoch
Fichten-Power

16.00m² Holz-Hybrid
XC Holzverbunddecken

in 77 Minuten nachgewachsen

100% Gewerbe

LEED- und ÖGNB-ZERTIFIZIERT

Brandsicher

14.400m² Brettsper Holz als Außenwandelement

ca.4.350m³ Holz verbaut

BUSINESS

NEUE ARBEITSWELT & KREATIVSCHUB AM SEE

Wirtschaftsstandort Seestadt

Die Seestadt hat sich zu einem erfolgreichen Wirtschaftsstandort entwickelt. Auf rund 2,6 Mio.m² Bruttogeschoßfläche arbeiten heute mehr als 6.000 Menschen in über 600 Unternehmen - von Start-ups, Industrie- und Forschungsunternehmen über Handwerksbetriebe, Handel und Gastronomie bis hin zu Gesundheit & Freizeitwirtschaft. Diese Vielfalt steht für einen lebendigen, innovativen Wirtschaftsraum mit dem HoHo Wien als Business-Zentrum.

Mieter*innen im HoHo Wien

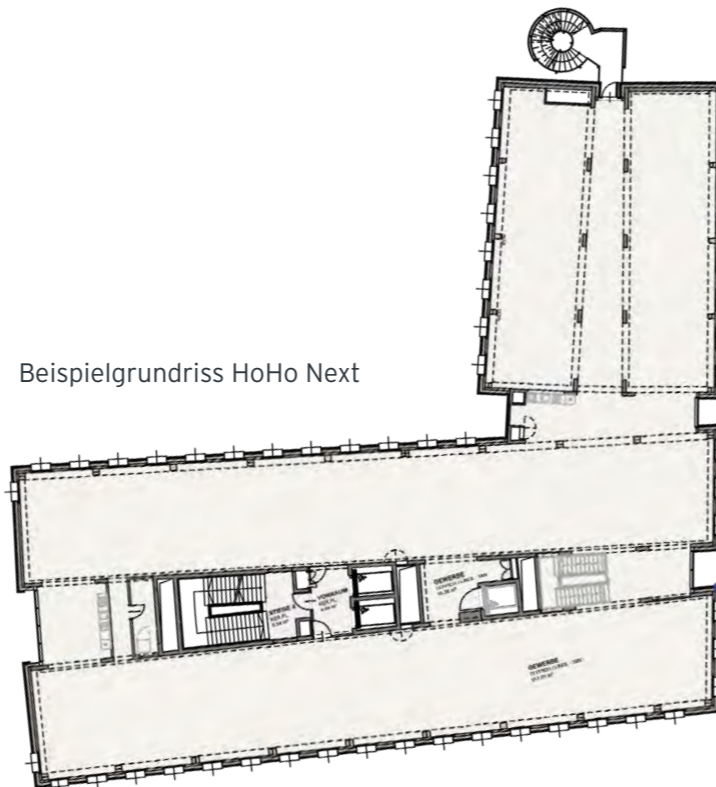
9. bis 22. OG	Hotel Dormero
9. OG	Kardex Remstar Austria
8. OG	Wien Work
7.OG	ViennaEstate Gruppe
6. OG	cbs Unternehmensberatung
5. OG	Coworking andys.cc
4. OG	Autorola
3. OG	936,58 m ² FREI
2. OG	501,43 m ² FREI
1. bis 2. OG	Gate9 Health Club
EG	Bäckerei Ströck, Restaurant Dormero, Zero Gravity Aesthetics
EG	Kardex Remstar Austria

Vermietung im HoHo Wien

Die Gewerbeflächen im HoHo Wien sind sehr gemischt: 35% gehören dem Hotel, 6% Fitness, 54% Gewerbe und 5% Retail. Die noch wenigen freien hochwertigen Gewerbeflächen im Edelrohbau können flexibel nach Mieter*innenwunsch ausgebaut werden. Die Wand- und Deckenelemente aus Fichtenholz bleiben im Inneren unverkleidet und behalten ihren intensiven, sinnlichen Holzcharakter.

Mieter*innen im HoHo Next

5.OG	tech2people
4. OG	685,86 m ² FREI
3. OG	kpp Consulting 325,09 m ² FREI
2. OG	Lernquadrat 793,91 m ² FREI
1. OG	ASFINAG Ordination Dr. Hauser DmD Medical Invest GmbH
EG	Hörakustiker Neuroth Inside ASFINAG



ZUR
HOHO WIEN
WEBSEITE

STANDORT



Die Seestadt ist gut angebunden

U-Bahn, Schnellbahn, Straßenbahn und Buslinien verbinden die Seestadt direkt mit dem Wiener Zentrum und der Region. 2 Stationen - Aspern Nord und Seestadt - erschließen das Grätzl.

Die U-Bahnlinie U2 fährt direkt in die Innenstadt. Bis zum Praterstern dauert die Fahrt nur 20 Minuten, vom Karlsplatz bis zur Seestadt sind es etwa 30.

Der Bahnhof Aspern Nord ergänzt die U-Bahn-Anbindung durch direkte Verbindungen ins regionale Bahnnetz. Die Haltestelle Wien Hauptbahnhof wird in nur 15 Minuten erreicht.

7 Buslinien erschließen die Seestadt aus allen Himmelsrichtungen und runden die attraktive Lage durch eine hervorragende Erreichbarkeit ab. Rad- und Fußwege erleichtern kurze Wege im Alltag. Für den Autoverkehr gibt es zentrale Stellflächen.

Modern, urban, nachhaltig ein Hochhaus aus Holz

Ab dem Erdgeschoss besteht das HoHo Wien zu rund 75 % aus Holz – ein beeindruckender Anteil, der durch die Kombination mit Beton als Hybridbauweise möglich wurde. Diese Bauform vereint die ökonomischen, ökologischen und funktionalen Vorteile beider Materialien und ermöglicht einen effizienten Einsatz von Holz auch im Hochhausbau.

Rund um diesen Erschließungskern sind seriell vorgefertigte Massivholzelemente angeordnet, die eine hohe Bauqualität und eine kurze Bauzeit ermöglichen. Die Holzfassade wurde zusätzlich mit Eternitplatten aus natürlichen Rohstoffen verkleidet, um den strengen Brandschutz- und Sicherheitsauflagen zu entsprechen.

Die Büroflächen sind flexibel und nutzungsneutral konzipiert – ideal für unterschiedlichste Raumkonzepte: von offenen Großraumbüros über individuelle und vielseitige Sonderlösungen bis hin zu klassischen Einzelbüros. Der Zugang erfolgt über die Lobby im Erdgeschoss, die direkt vom Wangari-Maathai-Platz erschlossen wird.

GEBÄUDEFAKTEN

- Bruttogesamtfläche: 25.000 m²
- Mietfläche: 19.500m²
- Grundstücksfläche: 3.920m²
- Etagen: 24 Geschosse oberirdisch
- Höhe: 84 Meter
- Nutzung: Gewerbe
- Baubeginn: 12. Oktober 2016
- Fertigstellung: Herbst 2019
- 2 Baukörper: HoHo Tower + HoHo Next
- HoHo Tower besteht aus 3 Bauteilen,
- der höchste hat 23+1 Geschosse,
- einer 16 und einer 10+1 Geschosse
- das Solitärgebäude HoHo Next hat
- 2 Bauteile mit 6 und 3 Geschossen
- 2 Untergeschosse mit Technik und
- 54 Garagenplätzen

UND WAS IST, WENN'S IM HOLZHOCHHAUS BRENNT?

Das Konzept für das HoHo Wien entstand von Anfang an in enger Abstimmung mit den dafür zuständigen Behörden. Alle hohen Anforderungen wurden gewissenhaft erfüllt.

Der erste behördliche Brandschutztest im Frühjahr 2016 hat alle überrascht! Die HoHo Wien-Holzkonstruktion ist TOP! Als brennbarer Baustoff kämpft Holz in den meisten Ländern mit strengeren Brandschutzvorschriften als Stahl oder Beton. Die Brandlast ist zwar eine höhere, da die Tragstruktur zu brennen beginnt, Holz ist deswegen jedoch nicht unsicherer!

Durch Bildung einer Oxidationsschicht (Verkohlung) und der entsprechenden Überdimensionierung des jeweiligen Querschnitts wird der Abbrand verzögert und kontrollierbar. Stahl ist nicht brennbar, aber es verliert unter Hitzeeinfluss seine Festigkeit schlagartig, auch in Stahlbetonträgern.

Dieser berechenbare Feuerwiderstand wird im HoHo Wien durch die angemessene Dimensionierung der Holzbauteile und die effiziente Konzeption des Gebäudes erreicht. Verkleidungen mit anderen Materialien sind daher nicht notwendig. Holz kann stets wesentlicher Teil der Innenraumatmosphäre bleiben.

Die wesentlichen Brandschutzmaßnahmen:

- Bemessung der tragenden Konstruktion auf Abbrand, sodass im Brandfall eine Standfestigkeit von mehr als 90 Minuten auch ohne Berücksichtigung einer automatischen Löschanlage gegeben ist
- Ausführung kleiner Brandabschnitte
- Schächte aus nicht brennbaren Baustoffen
- Besonders sorgfältige Ausführung von Gebäudefugen, um Einbrand zu vermeiden
- Ausführung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage zur frühzeitigen Alarmierung
- Ausführung einer flächendeckenden Sprinkleranlage
- Nicht brennbare Fassade
- MA39 Brandschutzversuch, Systemknoten: bei 90 Minuten ein Abbrand von 8,4 (!) cm

DER 22.

BEZIRK



DONAUSTADT

1220
WIEN

203.823
Einwohner:innen

102,29 KM²
Fläche

Die Donaustadt polarisiert! Geliebt wegen der einzigartigen Erholungs Viertel wie der Lobau oder der Donauinsel, gehasst wegen ihrer Abgeschlossenheit. Der 22. Bezirk ist jedoch bestens ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden und auch mit dem Auto gut erreichbar.

Der Bezirk.

Die Donaustadt ist ein sehr junger Stadtteil von Wien. Die eingemeindeten alten Orte Aspern, Breitenlee, Eßling, Hirschstetten, Stadlau und Süßenbrunn haben zum Teil noch ihren dörflichen Charakter bewahrt, Kagran hat sich zum Zentrum des Bezirks entwickelt und der erst zwischen 1869 und 1875 nach der Donauregulierung entstandene Stadtteil Kaisermühlen ist von Sozialwohnbauten geprägt. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen finden sich hier das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern, die zu den größten aktuellen Stadtentwicklungsprojekten Europas zählt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete wie die Alte Donau, die Lobau sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds.

Historisches.

In seiner heutigen Form gibt es den 22. Bezirk erst seit 1954. Im Jahre 1904 erweiterte Bürgermeister Karl Lueger die Stadt Wien auch auf das andere Ufer der Donau, was den 21. Bezirk Floridsdorf entstehen ließ. 1938 wurde Wien unter dem NS-Regime neu aufgeteilt: der 22. Bezirk wird ausgerufen und trägt zu dieser Zeit den Namen Groß-Enzersdorf. Diese niederösterreichische Stadt wurde nach Wien „eingemeindet“, damit Wien größer werden konnte. Zum Namen Donaustadt kam der Bezirk nach dem Krieg im Jahre 1954, und Groß-Enzersdorf wurde wieder an Niederösterreich rückgegliedert.

Bezirksentwicklung

Die Seestadt Wien zählt zu den größten Stadtentwicklungsprojekten Europas. Auf 240 Hektar – etwa so groß wie der 1. Bezirk – entsteht ein neuer Stadtteil mit über 11.500 Wohnungen für rund 25.000 Menschen, ergänzt durch Geschäfte, Lokale, Kleingewerbe sowie mehr als 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Entwicklung erfolgt etappenweise in Quartieren. Bereits heute steht über ein Drittel der Seestadt, bis in die 2030er-Jahre soll sie vollständig fertiggestellt sein. Mit einem Investitionsvolumen von rund 5 Mrd. Euro entsteht ein multifunktionaler Stadtteil mit Wohnbau, Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Forschung und Freizeitangeboten.

Neues Stadtbild.

Trotz, oder gerade wegen der nicht allzu zentralen Lage in „Transdanubien“ hat die Seestadt Wien als neuer Stadtteil mitten in der Donaustadt einiges an höchster Lebensqualität zu bieten. Rund 12.000 Menschen leben in den bisher über 4.000 übergebenen Wohneinheiten. Für über 40.000 Mensch wird in der Seestadt Raum zum Wohnen und Arbeiten geschaffen. Mehr als zwei Drittel davon im Segment Büro oder auch Dienstleistung und Handel. Weitere rund 4.000 Arbeitsplätze sind in den Bereichen Gewerbe, Forschung & Entwicklung sowie Kultur und Bildung geplant. Schon jetzt arbeiten rund 4.000 Personen im neuen Stadtteil – exklusive der auf den Baustellen Beschäftigten.



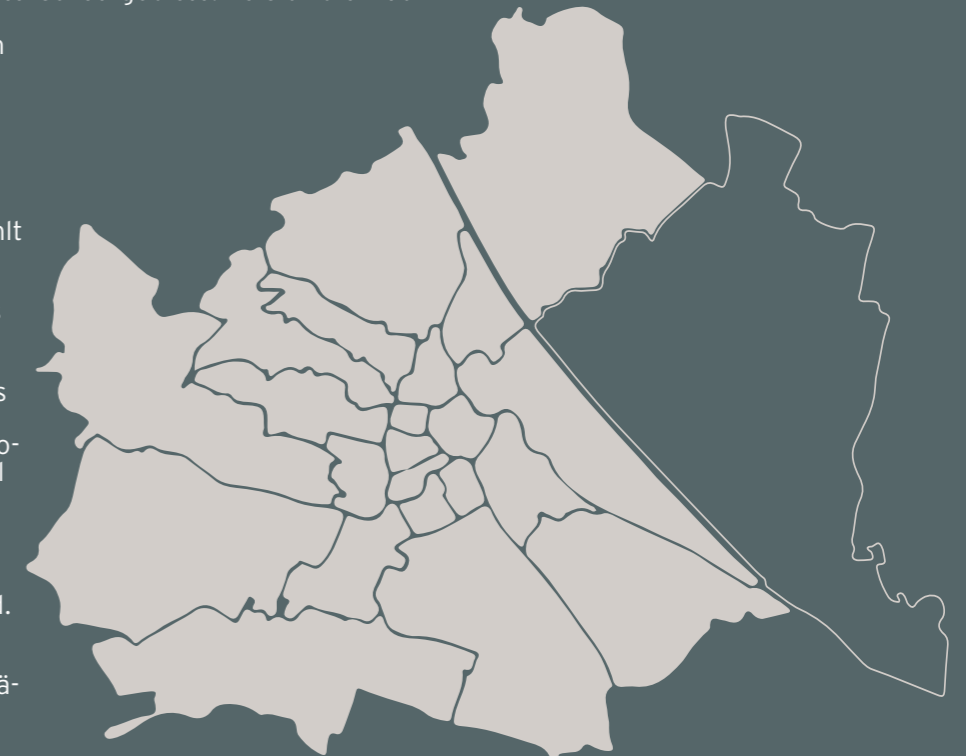
Seestadt Panorama 2022


Lage.

Donaustadt liegt im Osten Wiens und ist der größten Wiener Gemeindebezirke. Die Donaustadt nimmt dabei 24,6 % der Fläche Wiens ein. Durch die Donauregulierung 1870-1875 wurde das Gebiet des heutigen Bezirks radikal verändert. Hatte sich die Donau ursprünglich in zahlreiche ins Marchfeld ausgreifende Arme aufgefächert, so wurde sie nun in ein breites Bett gezwungen. Bestehen gebliebene Altarme fungieren als Erholungs- und Naturschutzgebiete. Da sich die Hochwassergefahr nicht endgültig entschärft hatte, errichtete man 1972-1987 parallel zur Donau ein als Neue Donau bezeichnetes Entlastungsgerinne und die Donauinsel.

Die Bezirksgrenze verläuft im Westen großteils am linken Ufer der Donau (der Strom selbst zählt zum 2. Bezirk), vom Praterspitz stromabwärts (im Bereich der Lobau) in der Mitte des Stromes mit dem 11. Bezirk (Bezirksteil Albern) und Schwechat bzw. dessen Stadtteil Mannswörth als Nachbarn. Der südliche Teil der Donauinsel, die neue und alte Donau und die Lobau (Wiens Anteil am Nationalpark Donau-Auen) gehören ebenfalls zum Bezirk.

Im Osten und Norden hat die Donaustadt Anteil am Marchfeld. Insgesamt nehmen Grünflächen 59 % des Bezirksgebietes ein, womit 30 % aller Wiener Grünflächen im 22. Bezirk liegen.





Im Zentrum der Seestadt, im HoHo Wien: VIENNAESTATE ALS MANAGER DES EIGENEN FIRMENSITZES

Sowohl die Hausverwaltung als auch das Asset Management des Holzhochhauses liegen in der Verantwortung der ViennaEstate Gruppe, die mit ihrem HoHo Wien-Firmensitz selbst tief mit dem Standort verbunden ist. Mit ihren 50 Mitarbeiter*innen blickt die ViennaEstate Gruppe auf eine mittlerweile achtzehnjährige Firmengeschichte zurück. Das Unternehmen verfügt über 1,2 Milliarden Euro an Assets under Management und bietet gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette von Asset Management, über klassische Immobilienverwaltung und Maklerwesen bis hin zu bautechnischen Sonderdienstleistungen an. Das ganzheitliche Geschäftsmodell umfasst alle Aktivitäten des Immobilienmanagements - vom Investment über die Entwicklung und den Handel bis hin zur Strukturierung, Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung.



HoHo

Wien

Janis-Joplin-Promenade 26/7
1220 Wien | Im HoHo Wien
T +43 1 236 01 55 0
kampusch@viennaestate.com
reichard@viennaestate.com

Website

www.hoho-wien.com

Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer FN 407433t
UID-Nummer ATU 68510024

Für den Inhalt verantwortlicher Medieninhaber

Entwicklung Baufeld Delta GmbH

Fotocredit

Thomas Lerch, Sima Prodingner, DERFRITZ

Druck

druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH
2544 Leobersdorf, Aredstr.7 /EG/ Top H 01

Allgemeines

Diese Marketingunterlage wurde mit dem größtmöglichen Maß an Sorgfalt zusammengestellt. Es wird jedoch keinerlei Haftung für die Vollständigkeit, die Richtigkeit oder Aktualität jeglicher Daten übernommen. Irrtümer, Satz- und Druckfehler bleiben vorbehalten.

Erstellt im Oktober 2025

Mit einem Scan zur HoHo Wien-Webseite!



www.hoho-wien.at
www.viennaestate.com