

MODULAR

CLIMATE-NEUTRAL

RECYCLABLE

# GreenityGate

developed by IG Immobilien

Industriestraße 11-13, 2353 Guntramsdorf



Moderner nachhaltiger Gewerbestandort

# Nachhaltiges Gewerbeprojekt nahe Wien Sustainable commercial project near Vienna

 Industriestraße 11-13  
2353 Guntramsdorf

Büro + Halle  
Office + hall

BAUJAHR  
CONSTRUCTION YEAR  
REVITALISIERUNG  
REVITALIZATION

1977 | 2024

VERFÜGBARKEIT  
AVAILABILITY

Q2 2025

HALLEGRÖSSE (teilbar)  
HALL SIZE (separable)

11.065 qm | 11.065 sqm

BÜROGRÖSSE INKL.  
WARENANNAHME (teilbar)  
OFFICE SIZE INCL. RECEIVING  
DEPARTMENT (separable)

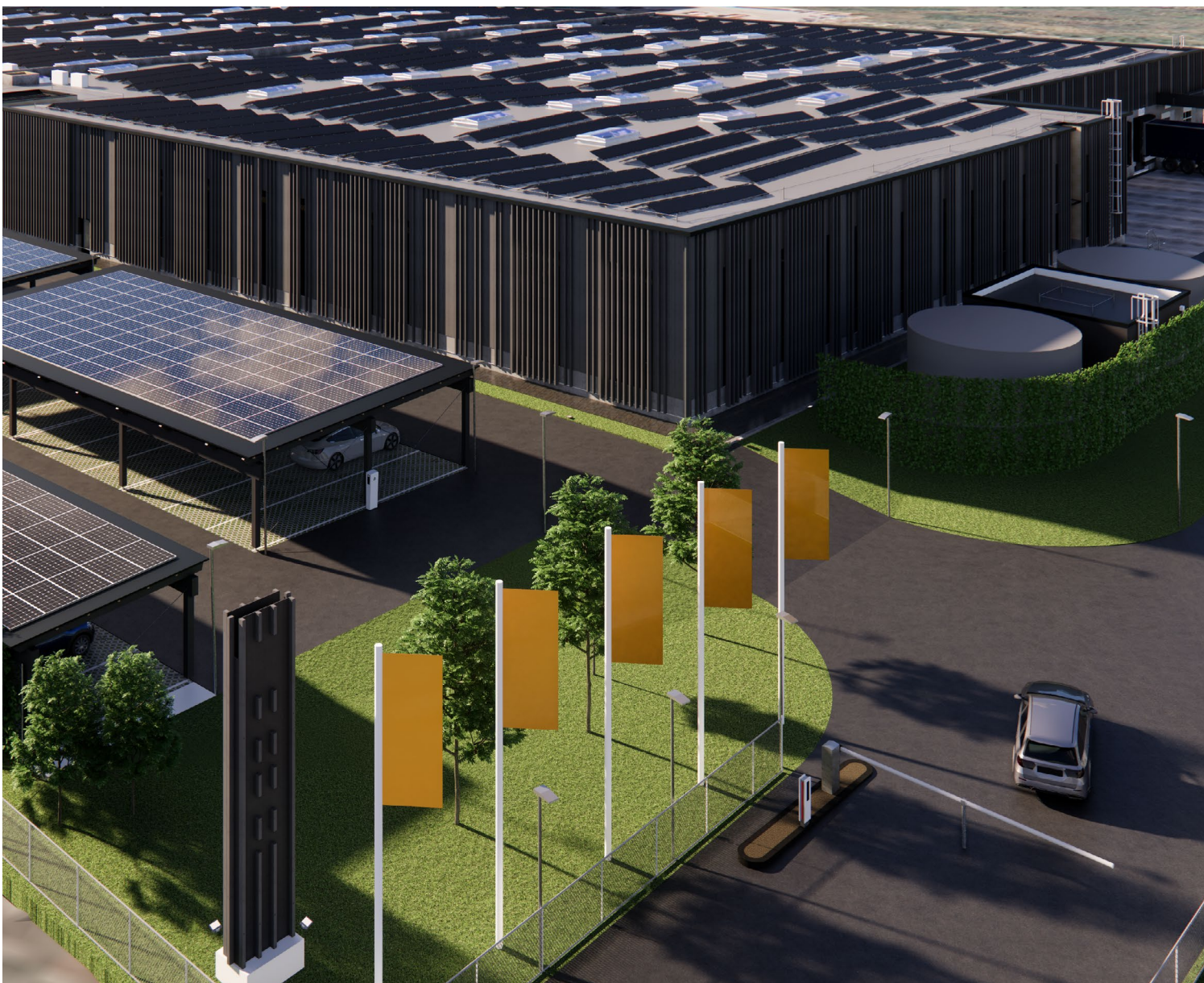
1.182 qm | 1.182 sqm

IG Immobilien wird 2025 in Guntramsdorf einen top-modernen Gewerbe-Standort anbieten können, der höchsten Ansprüchen hinsichtlich Nachhaltigkeit auf den verschiedensten Ebenen gerecht wird. Sei es die Wiederverwertung eines Brownfields, Energieautarkie und Klimaneutralität durch Nutzung von Geothermie zum Heizen und Kühlen, Photovoltaik und Kreislauffähigkeit, die mittels Building Circularity Passport und Madaster-Eintrag dokumentiert ist.

IG Immobilien will be able to offer a state-of-the-art commercial location in Guntramsdorf in 2025 that meets the highest standards in terms of sustainability on a wide variety of levels. This may be the recycling of a brownfield site, energy self-sufficiency and climate neutrality through the use of geothermal energy for heating and cooling, photovoltaics and recyclability, which is documented by means of a Building Circularity Passport and Madaster entry.

# Wirtschaftlich, energieeffizient, zukunftsfit

Economically, energy efficient,  
fit for the future



Visualisierung 1: Biotop, Visualisierung 2: Außenansicht Gebäude, Zufahrt

# Zentral, modern, zukunftsfähig

Central, modern, future-proof



## Standort im Herzen Europas Located in the heart of Europe

 Industriestraße 11-13  
2353 Guntramsdorf

**Büro + Halle**  
**Office + hall**



30 min	Wien	1h 55 min	Graz
25 km	Vienna	185 km	Graz
1h 10 min	Bratislava	2h 15 min	Linz
91 km	Bratislava	195 km	Linz

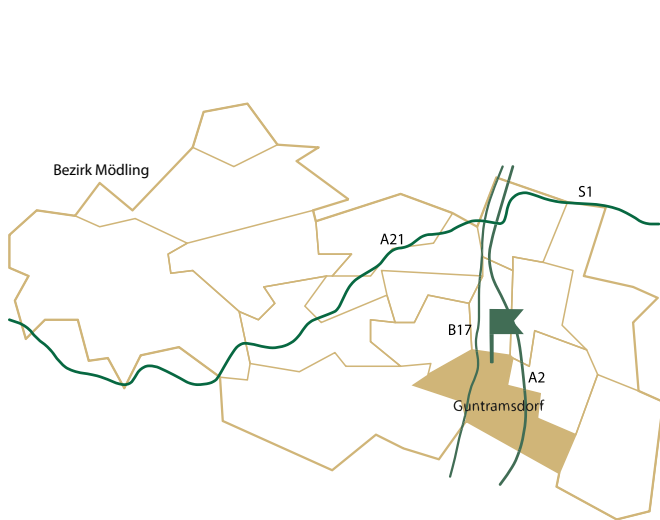
Greenity Gate ist ein zukunftsfähiger Standort in der Metropolregion Wien. Er liegt im Herzen Europas. Gelegen im größten Industriegebiet Österreichs - dem Industriezentrum Niederösterreich Süd - mit internationalen Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft und hervorragender Anbindung an das lokale und überregionale Verkehrsnetz, bietet sich hier eine außergewöhnliche Chance zur Betriebsansiedlung. Auf einer Gesamtfläche von 35.000 m<sup>2</sup> bietet das Objekt eine teilbare Hallenfläche von 11.065 m<sup>2</sup> sowie 1.182 m<sup>2</sup> Bürofläche inkl. WA.

Greenity Gate is a sustainable location within the Vienna Metropolitan Region. It is located in the heart of Europe. Situated in Austria's largest industrial area - Industriezentrum Niederösterreich Süd - with international companies in the immediate vicinity and excellent connections to local and national transport, this is an exceptional opportunity to establish a business. On a total area of 35.000 m<sup>2</sup>, the property offers a divisible hall area of 11.065 m<sup>2</sup> as well as 1.182 m<sup>2</sup> of office space for trade, production and logistics.

# Nähe zu relevanten Verkehrsknotenpunkten

## Proximity to relevant traffic hubs

 **Industriestraße 11-13**  
2353 Guntramsdorf



**25 min**  
**30 km**

**Flughafen**  
**Airport**



**15 min**  
**1,5 km**

**Badner Bahn**  
**Badner railway**



**5 min**  
**3,5 km**

**Autobahn**  
**Highway**



**5 min**  
**0,5 km**

**Bus**  
**Bus**

Durch die zentrale Lage hat der Standort eine sehr gute Anbindung an das Straßennetz.

The central location of the site ensures that it is well connected to the road network.

Über die Industriestraße - Triesterstraße (B17) ist die Südautobahn (A2) in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Haltestelle der Badner Bahn ist der Bahnhof Neu-Guntramsdorf (15 Gehminuten).

The southern motorway (A2) is only a few minutes' drive away via Industriestraße - Triesterstraße (B17). The nearest stop for public transport is the railway station „Neu-Guntramsdorf“, which is served by the Badner Bahn (11 minutes on foot).

Am Grundstück befindet sich ein Anschlussgleis zum Schienennetz der Wiener Lokalbahnen.

There is a railway siding on the property leading to the Wiener Lokalbahnen railway network.

# Energieautark, klimaneutral, barrierefrei

Energy self-sufficient, climate neutral,  
barrier-free



Visualisierung 1: Loggia, Visualisierung 2: Anlieferung

# Nachhaltig, großzügig, flexibel

Sustainable, generous, flexible

Schon der Außenbereich der Liegenschaft spiegelt den Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit innerhalb des Projektes wider. Photovoltaik, Geothermie und E-Ladeinfrastruktur für Sprinter, PKW und Fahrräder sind hier nur einige der Ausstattungselemente. Auch die attraktiven Aufenthaltsflächen am hauseigenen Biotop stellen einen Ort zum Durchatmen dar.

The exterior of the property reflects the project's focus on sustainability. Photovoltaics, geothermal energy and electric charging infrastructure for sprinters, cars and bicycles are just some of the features. The attractive recreational areas at the building's own biotope also provide a place for people and animals to breathe.

35.000 m<sup>2</sup>

Grundstück  
Plot

12.247 m<sup>2</sup>

Brutto-Geschossfläche  
Gross floor area

11.065 m<sup>2</sup>

Brutto-Geschossfläche Halle  
Rentable area warehouse

1.182 m<sup>2</sup>

Brutto-Geschossfläche Büro  
inkl. Warenannahme  
Rentable area office

9.132 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche  
Traffic area

8.725 m<sup>2</sup>

Grünfläche  
Green area





## Flexible Nutzung und hohe Aufenthaltsqualität Flexibility of use and high quality of stay

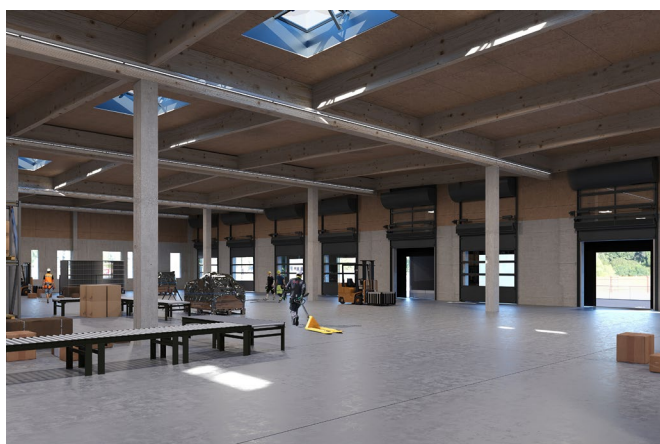
Im Inneren des Gebäudes setzen sich Modularität, Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft fort. Das Hallengebäude besteht aus zwei Abschnitten, die durch eine öffentbare Brandschutzwand voneinander getrennt sind. Der Bereich für die Warenannahme befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den östlich und westlich gelegenen Ladehöfen.

Inside the building, modularity, sustainability and recycling continue. The warehouse building consists of two sections separated by an opening firewall. The goods receiving area is located in the immediate vicinity of the loading yards to the east and west.

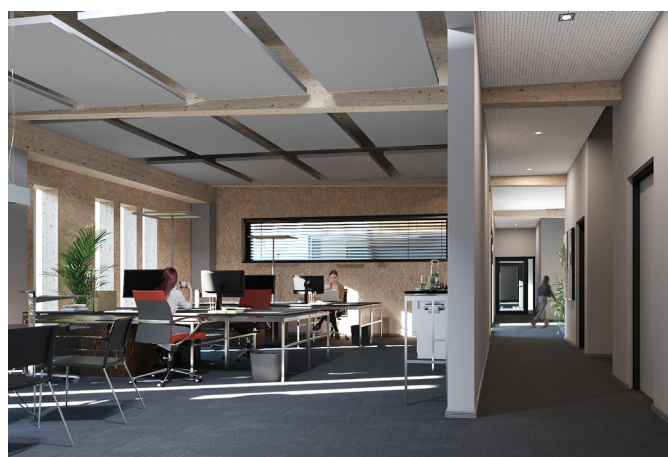


Um dem Baukörper eine gewisse Höhe zu verleihen, wurde eine vertikale Gliederung der Fassade gewählt, die durch vorgesetzte Holzlamellen unterstützt wird. Durch die Wahl von vorgegrautem Holz als Fassadenmaterial wird zudem ein langfristig homogenes Erscheinungsbild gewährleistet.

In order to give the building a certain height, a vertical division of the façade was chosen, supported by wooden slats at the front. The choice of pre-greayed timber for the façade also ensures a homogeneous appearance in the long term.



Visualisierung 1: Stiegenhaus, Visualisierung 2: Halle innen

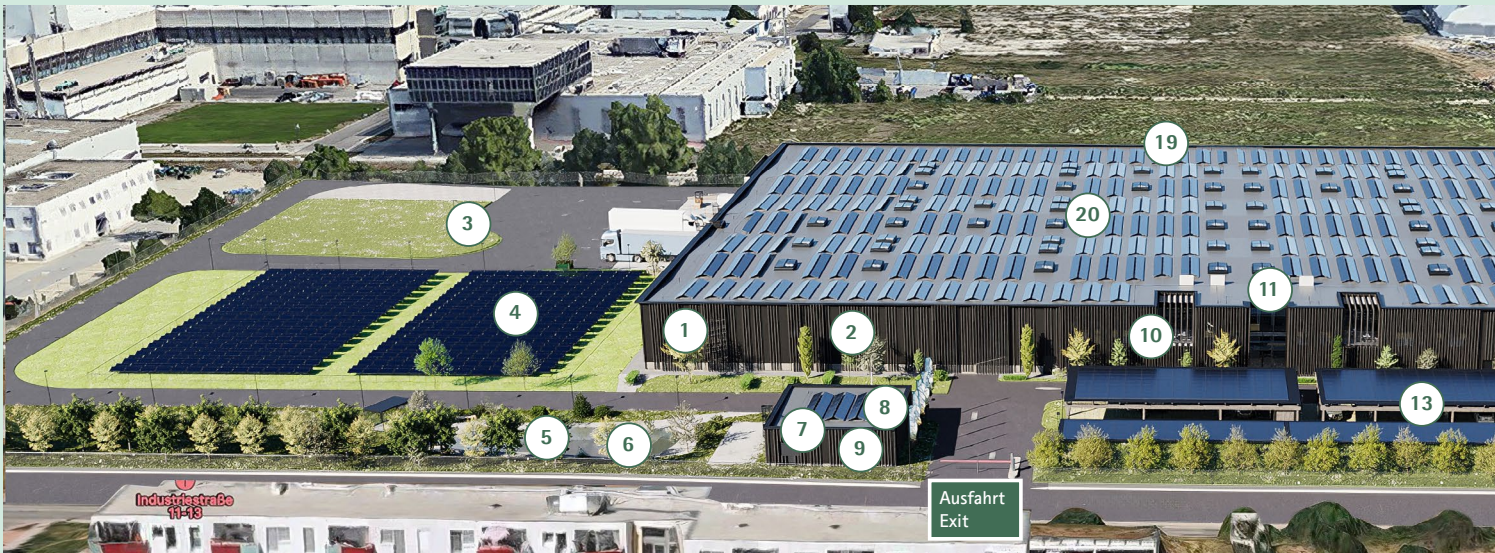


Visualisierung 3: Büro Innenraum

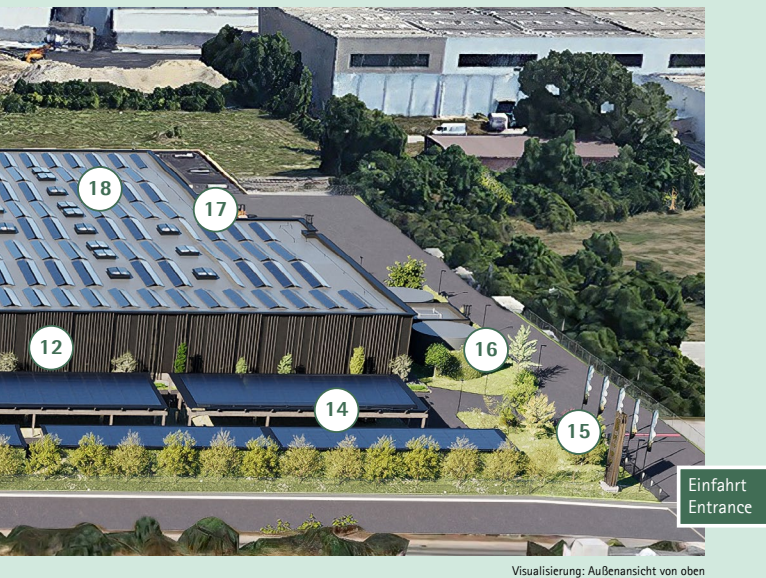
Der zweigeschossige Bürotrakt, der über den zentralen Haupteingang erschlossen wird, ist pro Büroeinheit identisch aufgebaut. Dabei können pro Abschnitt bis zu 35 Hallen- und 27 Büromitarbeiter\*innen permanent untergebracht werden. Zudem sind die Bürogrundrisse variabel, sodass eine flexible Raumnutzung gewährleistet werden kann.

The two-storey office wing, which is accessed via a central main entrance, has an identical structure for each office unit. Each section can provide permanent accommodation for up to 35 hall staff and 27 office staff. In addition, the office floor plans are variable, allowing for flexible use of the space.

# Photovoltaik - Geothermie - Biodiversität Photovoltaics - Geothermal energy - Biodiversity



- |   |  |
|---|--|
| <p>1 Außenliegender Sonnenschutz durch vorgesetzte Holzlamellen<br/>Exterior sun protection through wooden lamellas</p> <p>2 Fassade in Holzriegelkonstruktion<br/>Facade as a timber frame construction</p> <p>3 Unüberbautes Sondenfeld der Geothermie<br/>Unsealed geothermal probe field</p> <p>4 Photovoltaikanlage<br/>Modulzahl: &gt; 4.000 Paneele<br/>Kapazität: rund 1.900 kWp<br/>Photovoltaics<br/>Number of modules: &gt; 4.000 panels<br/>Capacity: about 1.900 kWp</p> <p>5 Biodiversitätskonzept<br/>Heimische Flora &amp; Fauna<br/>Baumreihe als Trenngrün<br/>Totholzhaufen<br/>Biodiversity concept<br/>Local Flora and Fauna<br/>Row of trees as separating green<br/>Deadwood piles</p> | <p>6 Attraktiver Außenaufenthaltsbereich mit Biotop<br/>Attractive outdoor lounge area with biotope</p> <p>7 Energiezentrale mit Sole-Wasser-Wärmepumpe<br/>Heizleistung: 560 kW<br/>Kühlleistung: 260 kW<br/>Energy center with brine-water heat pump<br/>Heating capacity: 560 kW<br/>Cooling capacity: 260 kW</p> <p>8 Fernwärmeanschluss zur Spitzenverbrauchsabdeckung &amp; Notversorgung<br/>District heating connection for peak consumption coverage &amp; emergency supply</p> <p>9 Batteriespeicher für PV-Anlage (2.700 kWh)<br/>Battery storage for PV system</p> <p>10 2 zentrale Loggias<br/>2 central loggias</p> <p>11 Markanter Haupteingang<br/>Prominent main entrance</p> |
|---|--|



Visualisierung: Außenansicht von oben

## IMPORTANT FACTS



**Verwendung kreislauffähiger Baustoffe und Materialien**  
Use of recyclable construction materials and materials



**Verwendung von nachhaltig bewirtschaftetem Holz**  
Use of sustainably managed wood

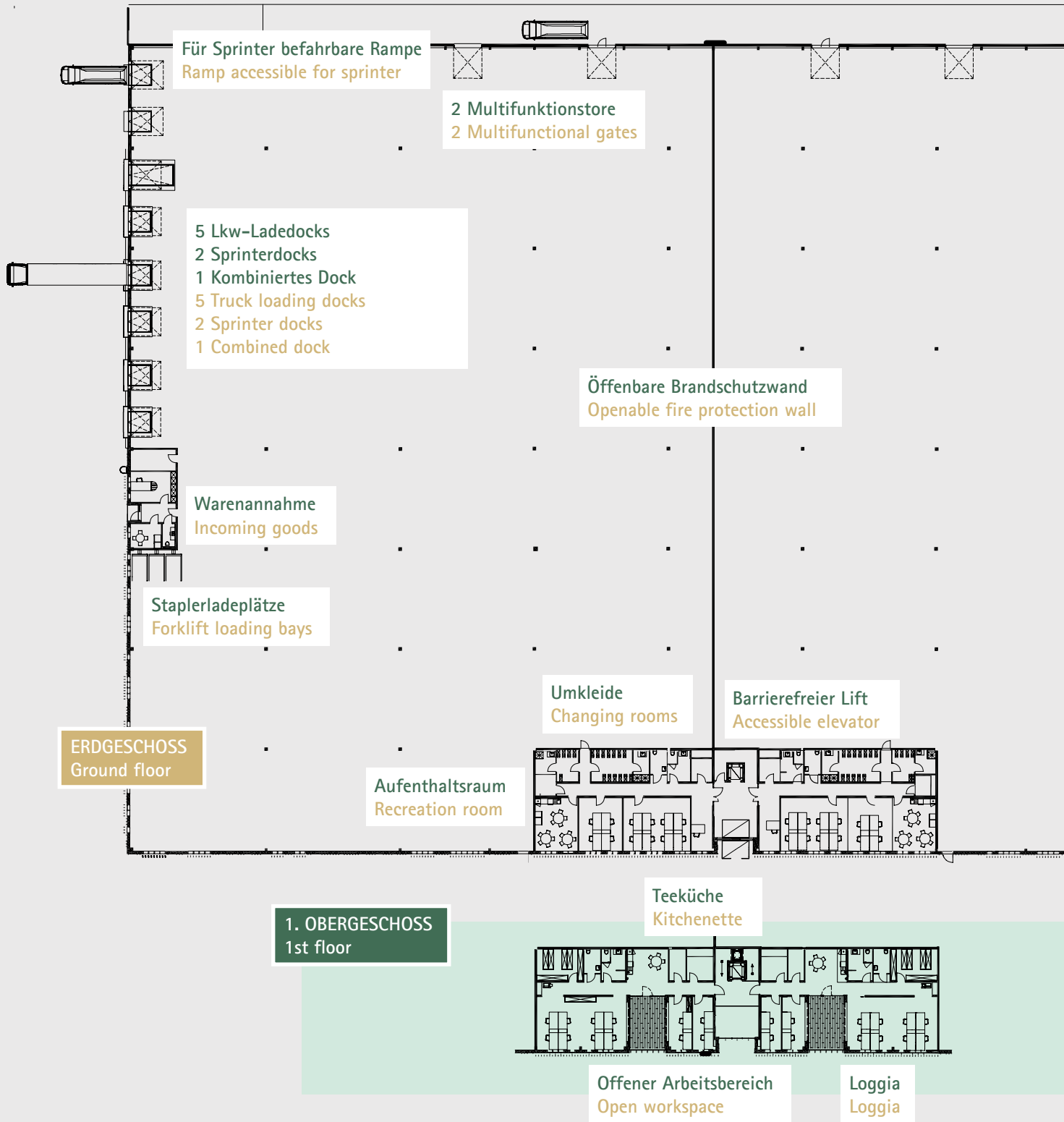


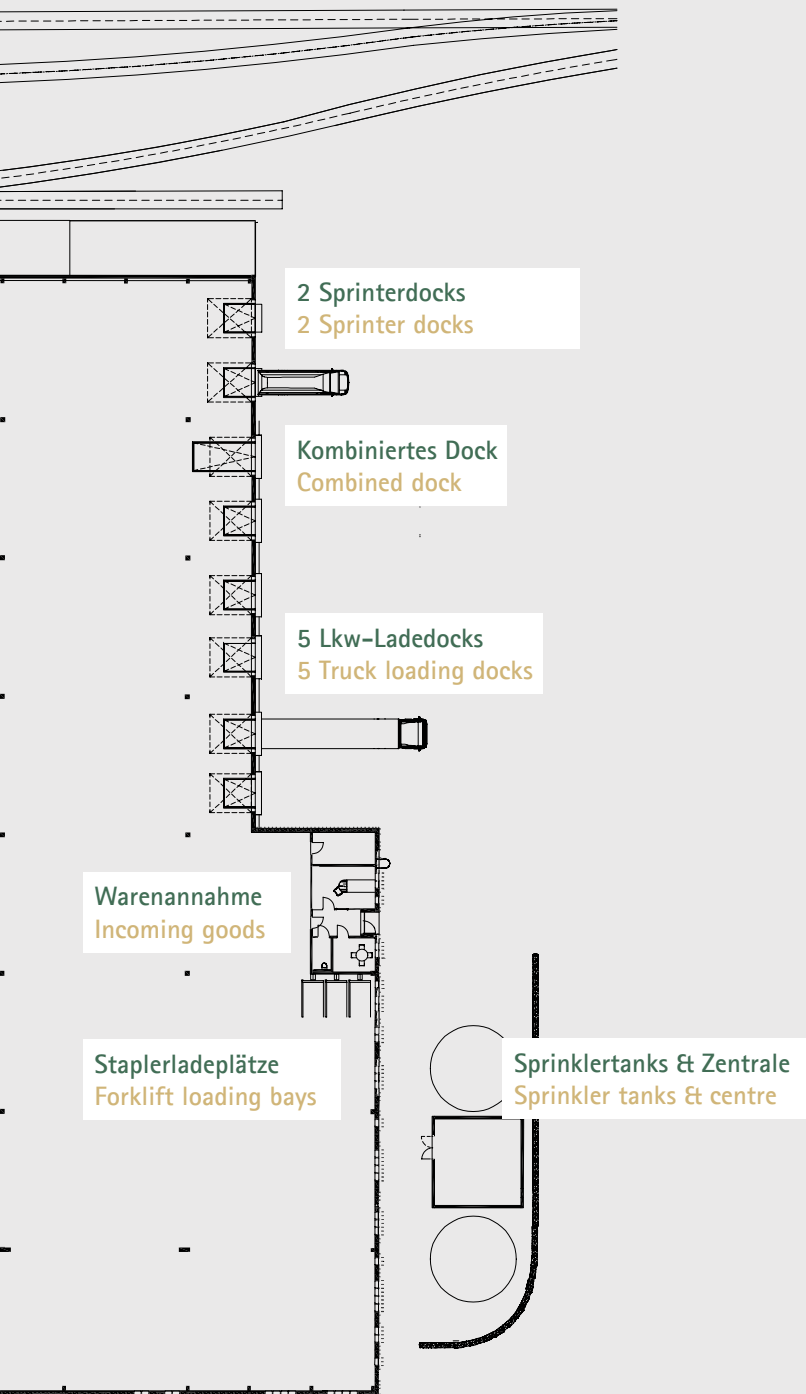
**Hallen- und Büroflächen als permanenter Arbeitsplatz**  
Hall and office space as permanent workspace

- 12** Hybrides Tragwerk aus Stahlbetonstützen & Holzleimbindern  
Hybrid structure made of reinforced concrete stilts and glue-laminated timber beams
- 13** 24 überdachte Rad-Stellplätze inkl. E-Ladestationen  
24 roofed bicycle parking spaces incl. e-charging stations
- 14** 91 überdachte PKW-Stellplätze  
16 E-Ladestationen  
75 vorgerüstete Stellplätze  
91 Roofed parking spaces  
16 E-charging stations  
75 Pre-equipped parking spaces
- 15** Werbepylon  
Advertising pylon
- 16** Sprinklertanks mit Zentrale Pflanzlicher Sichtschutz  
Sprinkler tanks with control center  
Enclosure by plants
- 17** Pro Hallenteil:  
5 Lkw-Ladedocks  
2 Sprinterdocks  
1 Kombiniertes Dock  
2 Multifunktionstore  
Per hall part:  
5 Truck loading docks  
2 Sprinter docks  
1 Combined dock  
2 Multifunctional gates
- 18** Natürliche Belichtungsflächen  
Natural lighting area
- 19** Gleisanschluss & -anlage  
Railway tracks & facilities
- 20** Dachkonstruktion als Holzsandwich-Element mit Folienabdichtung  
Roof construction as a wooden sandwich element with foil sealing

# Produktion - Büro - Lager Production - Office - Storage

Direkter Gleisanschluss / Train tracks





**ERDGESCHOSS**  
Ground floor

**HALLENFLÄCHE**  
WAREHOUSE AREA

Flächenlast der Bodenplatte: 50 kN/qm  
Area load of floor plate: 50 kN/sqm

Punktlast 50 kN/qm (ungleichzeitig zur Flächenlast)  
Concentrated point load 50 kN/sqm  
(unequal to the surface load)

Betriebszeiten: 24/7  
Operating hours: 24/7

Fahrten pro Tag: 340  
Trips per day: 340

Lagergutkategorie 4  
Storage class 4

Binderunterkante: 6 m  
Bottom edge of truss: 6 m

Vollschutzsprinkleranlage  
Full protection sprinkler system

Permanenter Arbeitsplatz  
Permanent workplace

Gewährleistung der Außensicht  
Providing external view

18°C Hallentemperatur im Heizbetrieb  
18°C warehouse temperature in heating mode

**1. OBERGESCHOSS**  
1st floor

**BÜROFLÄCHE**  
OFFICE AREA

Deckensegel für Kühlung & Heizung  
Ceiling elements for cooling & heating

Bürokühlung 24°-32°C/26°-36°C  
Office cooling 24°-32°C/26°-36°C

Doppelboden/Unterflur als Elektrofläche  
Raised floor as electrical area



DGNB Vorzertifikat in Platin  
DGNB Pre-Certificate in Platinum

**82,4 %**  
GESAMTERFÜLLUNGSGRAD  
OVERALL ACHIEVEMENT RATE



Foto: Verleihung des DGNB-Vorzertifikats in Platin



**90,8 %**  
ÖKOLOGISCHE QUALITÄT  
ECOLOGICAL QUALITY



**82,1 %**  
TECHNISCHE QUALITÄT  
TECHNICAL QUALITY



**80,7 %**  
ÖKONOMISCHE QUALITÄT  
ECONOMIC QUALITY



**83,0 %**  
PROZESS -QUALITÄT  
PROCESS QUALITY



**85,6 %**  
SOZIAL-FUNKTIONALE QUALITÄT  
SOCIAL-FUNCTIONAL QUALITY



**38,6 %**  
STANDORTQUALITÄT  
SITE QUALITY

Greenity Gate strebt eine Green Building Zertifizierung auf Platin Qualität im DGNB System Logistik 2020 an. Hinzukommend ist die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie „Neubau von Gebäuden“ mit wesentlichem Beitrag zum Klimaschutz geplant. Greenity Gate erfüllt einen hohen materialökologischen Standard und zeichnet sich durch eine hohe Eigenenergieerzeugung am Standort aus. Als Besonderheit im Bereich Logistik ist die hohe sozial-kulturelle Qualität des Gebäudes hervorzuheben.

Greenity Gate aims to achieve a Green Building certification on platinum quality in the DGNB System Logistics 2020. In addition, it is planned to meet the criteria of the EU taxonomy "new construction of buildings" with a significant contribution to climate protection. Greenity Gate meets a high material ecological standard and is characterized by a high level of own energy production at the site. A special feature in the field of logistics is the high socio-cultural quality of the building.

# Building Circularity Passport Cradle to Cradle

**MADASTER CIRCULARITY INDEX  
IM BESTEN BEREICH (62,27 %) | IN THE BEST RANGE (62,27 %)**



**MATERIALGESUNDHEIT  
MATERIAL HEALTH**

C2C-Kriterien werden eingehalten oder zumindest DGNB/ÖGNI ENV1.2 Qualitätsstufe IV wird erreicht  
Ergebnis: 78 %, Vergleichs-Durchschnittswert\*: 15 %  
C2C criteria are met or at least DGNB/ÖGNI quality level IV is achieved  
Result: 78 %, comparative average value\*: 15 %



**CO<sub>2</sub> MATERIALFUSSABDRUCK  
CO<sub>2</sub> MATERIAL FOOTPRINT**

0 % entspricht dem Markt-Referenzwert für Logistik (12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a lt. DGNB), 100 % wären 0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a  
Ergebnis: 20 %  
0 % corresponds to the market reference value for logistics (12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a acc. to DGNB), 100 % would be 0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a  
Result: 20 %



**MATERIALHERKUNFT  
MATERIAL ORIGIN**

Verwendung nachwachsender Rohstoffe und von Sekundär- bzw. Recyclingrohstoffen  
Ergebnis: 34 %, Vergleichs-Durchschnittswert\*: 5 %  
Use of renewable raw materials and secondary or recycled raw materials  
Result: 34 %, comparative average value\*: 5 %



**DEMONTAGEFÄHIGKEIT  
DECONSTRUCTABILITY**

Komplette bzw. zumindest teilweise zerstörungsfreie Demontage von Bauelementen möglich  
Ergebnis: 65 %, Vergleichs-Durchschnittswert\*: 12,5 %  
Non-destructive or at least partially dismantling of construction elements possible  
Result: 65 %, comparative average value\*: 12,5 %



**MATERIALVERWERTUNG  
MATERIAL RECYCLING**

Material lässt sich recyceln oder zumindest downcyclen  
Ergebnis 55 %, Vergleichs-Durchschnittswert\*: 35 %  
Material can be recycled or at least downcycled  
Result: 55 %, comparative average value\*: 35 %



**TRENNBARKEIT  
SEPARABILITY**

Einzelne Bauelementschichten sortenrein trennbar  
Ergebnis: 53 %, Vergleichs-Durchschnittswert\*: 25 %  
Individual layers of construction elements can be dismantled and sorted by component type  
Result: 53 %, comparative average value\*: 25 %

Cradle to Cradle (C2C) ist ein Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft. Vernetzt, autark, flexibel, kreislauffähig, gesund und energiepositiv: Gebäude nach dem C2C-Designprinzip sind flexibel und umnutzungsfähig konstruiert. Die erbauten und ausgewählten gesunden Materialien sind leicht zu demontieren, sortenrein trennbar und dadurch vollständig rezyklierbar. Damit werden Gebäude zu langlebigen und werthaltigen Rohstoffdepots, welche die Ressourcen nach dem Ende der Nutzungszeit wieder freigeben und somit zum Werterhalt der Immobilie beitragen.

Cradle to Cradle (C2C) is a biomimetic approach to the design of products and systems where materials are viewed as nutrients circulating in healthy, safe metabolisms. Connected, self-sufficient, flexible, recyclable, healthy and energy-positive: buildings according to the C2C design principle are designed to be flexible and reusable. The built and selected healthy materials are easy to disassemble, separable and therefore fully recyclable. As a result, buildings become long-lived and valuable raw material depots, which can be used to reduce resources after the end of the free up time of use again and thus contribute to the preservation of the value of the property.



## KONTAKT / CONTACT



OPTIN Immobilien GmbH  
MAG. FELIX ZEKELY MSC MRICS

M +43 664 8407993  
felix.zekely@optin.at

# CBRE

CBRE GmbH  
MAXIMILIAN NEURURER

M +43 676 3845190  
maximilian.neururer@cbre.com

Sämtliche Informationen und Bestandteile des Folders wurden nach bestem Wissen und der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Zukünftige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die dargestellten Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand wiedergeben und die im Zuge der weiteren Planungsphase vom aktuellen Stand abweichen können. Die abgebildeten Ansichten des Gebäudes und der Einrichtungen sind Symbolbilder. Die Visualisierungen sind unverbindlich. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Gewährleistung, Garantie oder sonstige Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und technische Exaktheit der in diesem Folder bereitgestellten Informationen, Auskünfte und Einschätzungen. Dies gilt insbesondere auch für solche Informationen, Auskünfte und Einschätzungen, die wir von Dritten übernommen haben. Diese haben wir nicht auf ihre Richtigkeit geprüft.

### IMPRESSUM:

Herausgeber: IG Immobilien Unternehmensgruppe, Stadion Center / Olympiaplatz 2/15, 1020 Wien  
Fotocredits Visualisierungen: Drees & Sommer, PlanEd, Foto Seite 14: Drees & Sommer,  
Grafik und Design: k-schwarz-design.com  
Dieser Folder ist nachhaltig produziert. Das Papier ist 100 % FSC Recycled Credit zertifiziert,  
der Druck ist Bösmüller-für-Climate zertifiziert. Der Druck und das Papier sind CO<sub>2</sub>-neutral  
produziert und entsprechen dem Österreichischen Umweltzeichen für Druckerzeugnisse (UZ24).

