

# FRANCIS

Arbeiten & Mehr  
im Althan Quartier



[www.francis.at](http://www.francis.at)

ARBEITEN IM HERZEN VON WIEN

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS

4

DAS PROJEKT FRANCIS

10

FRANCIS IST IDEAL VERNETZT

12

LIFESTYLE IM NEUNTEN

18

LICHT, LUFT UND SONNE

22

RAUM FÜR KREATIVE ENTFALTUNG

23

ZONIERUNG UND MÖBLIERUNG



## URBANES LEBEN UNTER DACH UND FACH DAS PROJEKT FRANCIS

Von daheim zur Arbeit sind es nur ein paar Schritte; vom Büro gelangt man schnell in die Sockelgeschoße, wo ein buntes Angebot an Gastronomie verlockende Vielfalt bietet; nach der Arbeit geht's ins hauseigene Fitnessstudio, und auf dem Heimweg kauft man schnell noch fürs Frühstück ein oder besorgt die Zutaten für einen abendlichen Drink auf dem Balkon ... Klingt gut, oder?

### Ein Wunsch wird Wirklichkeit

Auf dem 2,4 Hektar großen Areal über dem Franz-Josefs-Bahnhof entsteht ein völlig neues – und in seiner Art einzigartiges – Stadtteilzentrum: Das Althan Quartier. Hier werden Büros, Co-Working-Spaces, Gastronomie, Nahversorger, Geschäfte und Dienst-

leister, hochwertige Wohnungen sowie ein Hotel und eine Parkgarage Platz finden. Dieser nachhaltige Mix auf ca. 130.000 m<sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche ermöglicht ein zeitgemäßes, städtisches Leben mit einem Minimum an notwendigen Wegen. Das spart Zeit und Energie – und schafft ein überdurchschnittliches Maß an Lebensqualität.

Das Herzstück des Althan Quartiers ist FRANCIS, der Gebäudekomplex, in dessen Erdgeschoß sich der Franz-Josefs-Bahnhof befindet. An seiner Ostseite, in der Nordbergstraße, entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zu FRANCIS zwei Neubauten mit den Projektnamen JOSEPH und SOPHIE – moderner, urbaner Wohnraum in einer der

besten Lagen Wiens. Das vierte zum Althan Quartier gehörende Gebäude liegt in der Althanstraße und beherbergt ein Hotel sowie eine Garage.

Drei der vier eigenständigen Gebäude des Althan Quartiers sind durch die Plaza miteinander verbunden, die auch als Ort der Entspannung und als Begegnungszone dient. Über sie gelangt man in die Büros, in das Wohngebäude JOSEPH und ins benachbarte Hotel, ein Durchgang führt in die Garage. Die Plaza ist aber auch von außen begehbar, die Wegführung mündet in die Althanstraße bzw. in die Nordbergstraße.



## FRANCIS WO DIE ZUKUNFT SCHON BEGONNEN HAT

Licht, Luft und Sonne, grandiose Ausblicke auf die Stadt und Deckenhöhen bis zu 3,5 Metern verleihen den Räumen die Großzügigkeit und Eleganz historischer Bauten, Haustechnik auf dem neuesten Stand sorgt für allen Komfort und ein Hochleistungs-Glasfasernetz für die digitale Vernetzung mit der ganzen Welt. Mit acht Bürogeschossen und ca. 40.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche bietet FRANCIS zentrale, moderne Office Spaces in Citynähe mit ganz besonderem Flair.

Viele Büros bieten großzügige Außenflächen, in der Parkgarage mit rund 660 PKW-Stellplätzen finden Mieter ebenso Platz wie Besucher. Ein Fitness-Center sorgt für den

körperlichen Ausgleich, und vom Hotel können Gäste oder Geschäftspartner morgens zu Fuß zur Besprechung kommen.

Zum Lunch geht's in die Sockelgeschoße direkt über dem Bahnhof. Dort sorgt ein besonderes Gastronomiekonzept für neue Energie – mit Restaurants, Cafés, Pubs und coolen Shops. So bleibt die ganze Mittagspause für das, was sie sein soll: Genuss und Erholung, ohne lange Wege und Wartezeiten.

Nach getaner Arbeit kann man sich hier zum Essen verabreden, auf einen Drink treffen oder auf dem Heimweg noch mit

frischen Lebensmitteln eindecken – auch am Sonntag.

Um Freunden oder Businesspartnern die Stadt zu zeigen, gibt es kaum einen besseren Ausgangspunkt: FRANCIS liegt nur ein paar Gehminuten von all den charmanten Orten, nach denen man sich später zurücksehnt. Ein gemütlicher Bummel durch das Servitenviertel, ein Cocktail am Donaukanal, zahllose Cafés und kleine, originelle Geschäfte – rund um FRANCIS warten kleine tägliche Highlights, die das Wohnen und Arbeiten im Althan Quartier zu etwas Einzigartigem machen.



## ATMOSPHERE AUF SCHRITT UND TRITT WILLKOMMEN AM ALSERGRUND

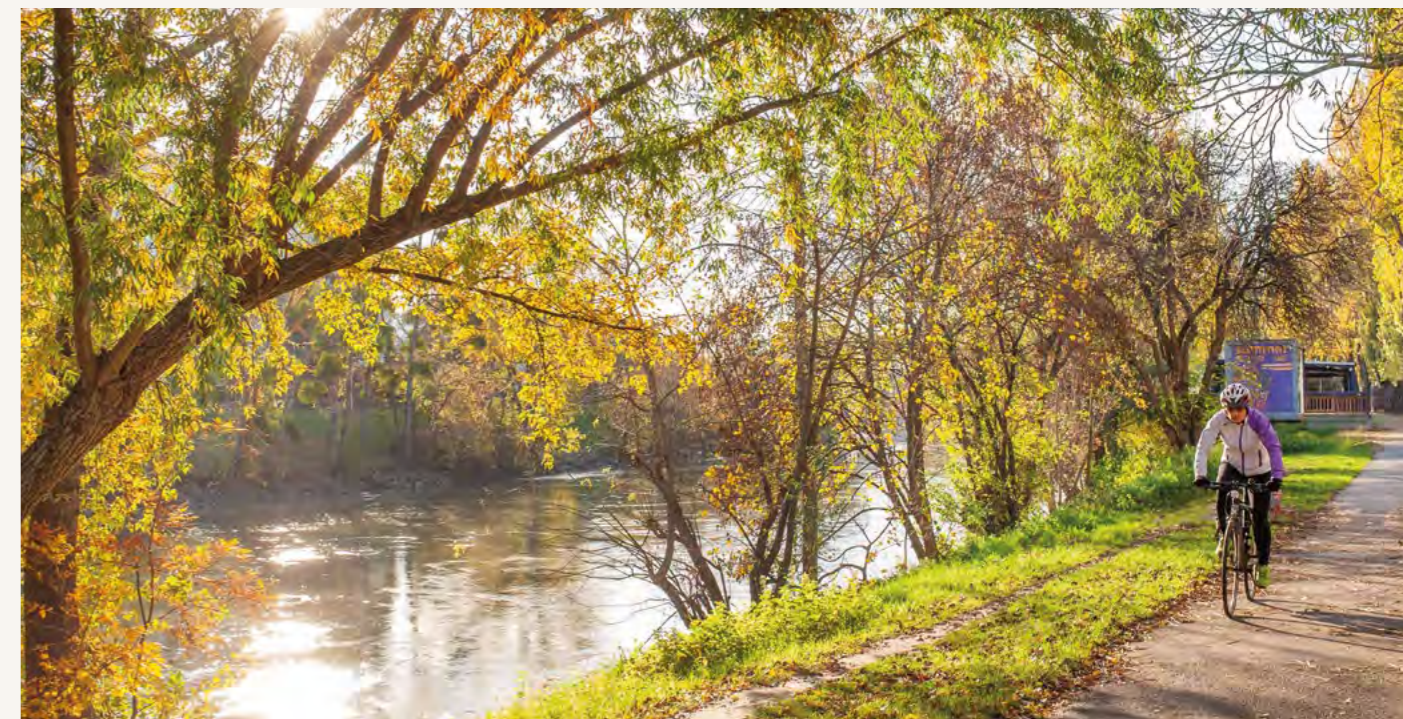
Kurze Wege zu Nahversorgern, eine Mischung aus hippen Szenelokalitäten, alteingesessenen Cafés und traditionellen Wiener Gaststätten, Kultur an jeder Ecke, ein außergewöhnlich dichtes Angebot an Bildungseinrichtungen und beste medizinische Versorgung – der 9. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich vor allem durch seine hohe Lebensqualität aus.

Der Alsergrund ist aber auch einer der spannendsten und weltoffensten Bezirke Wiens: Rund 43 % der Einwohner sind Akademikerin-

nen oder Akademiker und die meisten Studentenwohnheime der Stadt sind hier zu finden. Internationale Schulen, Institutionen und Lokale prägen das Stadtbild.

Neben dem Spitals- und Universitätsviertel befinden sich auf dem Alsergrund zahlreiche weitere öffentliche Einrichtungen, aber auch Kulturstätten wie die Volksoper, das Theater am Alsergrund sowie ein breites Spektrum an Museen und Galerien. Seinen besonderen Charme verdankt der 9. Bezirk nicht zuletzt

seinen historischen Sehenswürdigkeiten. Ein Bummel durch das Servitenviertel mit seinen vielen kreativen Shops und Lokalen ist ebenso eindrucksvoll wie ein Spaziergang durch den Park rund um das Palais Liechtenstein. Und wer einen Hauch von Geschichte spüren will, besucht die Strudelhofstiege – ein architektonisches Meisterwerk des Jugendstils.



## URBANITÄT IN BESTLAGE FRANCIS IST IDEAL VERNETZT

Der 9. Wiener Gemeindebezirk ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel der Wiener Linien außergewöhnlich gut erschlossen. So verfügt er entlang seiner Grenze über Anschluss an drei U-Bahnlinien mit insgesamt neun Stationen.

Vom Franz-Josefs-Bahnhof aus sind auch die UNESCO-Welterbe Kulturlandschaft Wachau und das Waldviertel nur eine kurze

Bahnfahrt entfernt. Nach Tulln führt eine S-Bahnlinie, Regionalexpresszüge verkehren mehrmals täglich nach Krems und Gmünd – damit erschließt das Althan Quartier auch Pendlern neue, attraktive Möglichkeiten.

Durch seine Funktion als Verkehrsknotenpunkt bietet der Bahnhof auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Trafiken sowie Restaurants und Fast-

Food-Lokale. Das gastronomische Angebot wird durch ein integriertes, modernes Food-market-Konzept in FRANCIS erweitert und bereichert.

Ob mit U-Bahn, Straßenbahn, Auto, Fahrrad oder zu Fuß: Die Welt ist nur wenige Minuten von FRANCIS entfernt.

			
1. Bezirk	7 Min.	5 Min.	25 Min.
U6 Spittelau	–	–	9 Min.
U4 Friedensbrücke	–	–	3 Min.
Busse	–	–	5 Min.
S-Bahn 40   Zugverbindung	im Gebäude		
Hauptbahnhof	23 Min.	18 Min.	–
A22 Donauuferautobahn	–	8 Min.	–
Flughafen	40 Min.	30 Min.	–

- 1 Hauptbahnhof
- 2 Westbahnhof
- 3 UNO-City
- 4 Schönbrunn
- 5 Kahlenberg
- 6 Allgemeines Krankenhaus
- 7 Prater
- 8 Wienerberg
- 9 Zentralfriedhof
- 10 Türkenschanzpark
- 11 Bahnhof Wien Meidling

- A Innere Stadt (1. Bezirk)**
- B U-Bahnstation U4: Friedensbrücke**
- C Flughafen Wien Schwechat**



## SCHAUEN, SHOPPEN, SCHLEMMEN LIFESTYLE IM NEUNTEN

### Gastronomie in FRANCIS

Ein innovatives Gastronomiekonzept mit Restaurants, einer Wine Bar, Early Bird Coffees, Lunch offers und Event-Catering lässt keine Wünsche offen – das Angebot entspricht dem Zeitgeist in Sachen gesunder Ernährung und unkompliziertem Genuss. Mit Gastgärten und Terrassen bietet diese Ebene einen Kommunikationsbereich, in dem man nicht nur genießen, sondern auch arbeiten, lernen oder einfach entspannen kann.

### Entspannen im Grünen

Auch in Sachen Naherholung kann sich der Alsergrund sehen lassen. Der Sigmund-Freud-Park und der Votivpark, nur durch eine Straße getrennt, bilden die größte zusammenhängende Parkanlage des Bezirks, der

Arne-Karlsson-Park, der Liechtensteinpark und zahlreiche weitere Grünanlagen bieten einen Ort der Entspannung. Der von schattigen Alleen durchzogene Augarten liegt zwar im 2. Bezirk, ist jedoch mit U-Bahn und Straßenbahn leicht zu erreichen, und die Donaukanal Promenade bietet ein buntes Programm von architektonischen Sehenswürdigkeiten über Graffiti-Kunstwerke bis zum Entspannen am Wasser. Im Sommer befindet sich hier eine Lokalmeile mit jeder Menge Strandbars und Szenelokalen.

### Blumengruß

Ob man jemandem „I love you“ sagen oder einer Freundin ein aufmunterndes „Smiley“ schicken will – hier wird jede Botschaft in einen einzigartigen Blumengruß verpackt.

### CupCakes Manufaktur

Ob CupCakes oder CookiePops: Die süßesten Versuchungen gibt's hier zum Genießen und Mitnehmen sowie zum Verschenken ... an besonders nette Menschen.

### Edelschimmel

Die Käsebar im Servitenviertel führt über 80 handverlesene Sorten – von österreichischen Produzenten bis zu Affineuren aus Frankreich und Italien.



# POINTS OF INTEREST

## EINKAUFEN

- 1 Billa
- 2 Bipa
- 3 Tabak Trafik
- 4 Drei-Shop
- 5 dm drogerie markt
- 6 denn's Biomarkt
- 7 Armin Center
- 8 Orchide Mode
- 9 Buratino Markt
- 10 Copy09
- 11 Blumengruß
- 12 Altwaren & Antiquitäten Ganz
- 13 Spar Gourmet
- 14 Tabak Trafik
- 15 Greisslerei
- 16 Fahrradkeller
- 17 Enzovelo
- 18 Second Time Around

- 19 Mekong Asia Food
- 20 Schmuck Restaurierung
- 21 Humana Second Hand
- 22 Wiener Hofladen
- 23 Spar Gourmet
- 24 Bipa
- 25 Canli's Frucht & Co.
- 26 Alsergrund ZOO

## GASTRONOMIE

- 27 McDonald's
- 28 Würstelstand
- 29 Franz-Josefs-Stube
- 30 MAST Weinbistro
- 31 Sasso D'Oro
- 32 El fuego
- 33 Alsharq Seets & Pastries
- 34 The Golden Harp
- 35 MÔC Vietnamese Eatery
- 36 Doris Home

- 37 LaserMAXX Bar
- 38 Donau Café
- 39 Roter Löwenhof
- 40 Casa Caribena
- 41 Herz Manufaktur
- 42 Zum Hannes
- 43 Stomach
- 44 Rembetiko
- 45 Pramel & the Wolf
- 46 Feuervogel
- 47 Flavors of India
- 48 Ristorante Trattoria Antica
- 49 Club 1019
- 50 Cafe Restaurant Markt 58
- 51 Zum Reznicek
- 52 da Mario Pizzeria
- 53 La Paz
- 54 Pho 33
- 55 Ginger & Spice
- 56 Favvas Gourmet
- 57 blueorange coffe & bagel
- 58 Veganista

- 59 Beaver Brewing Company
- 60 MOCCati

## KÖRPER & GESUNDHEIT

- 61 Kieser Training
- 62 Zahnarzt
- 63 Bahnhof Apotheke
- 64 FITINN
- 65 Löwen Apotheke
- 66 Zahnarzt
- 67 Apotheke Zum Goldenen Elephanten
- 68 Hubertus Apotheke

## HOTELS

- 69 Hotel Bellevue
- 70 Hotel Mozart
- 71 H+ Hotel

- 72 Mondial Appartement
- 73 KaiserApartments
- 74 Roten Löwen Design-Apartments

## SCHULE & KITA

- 75 Kinderwelt von A-Z
- 76 Kindergruppe Butterbrot
- 77 Jugendzentrum Z9
- 78 Uni Wien Center for Organismal Systems
- 79 Städtischer Kindergarten
- 80 Institut für die Wissenschaften vom Menschen
- 81 Erich-Fried-Realgymnasium
- 82 Fachschule der Stadt Wien

€ Bank / Bankomat

P Parken

🚊 Straßenbahn

U U-Bahn

S S-Bahn







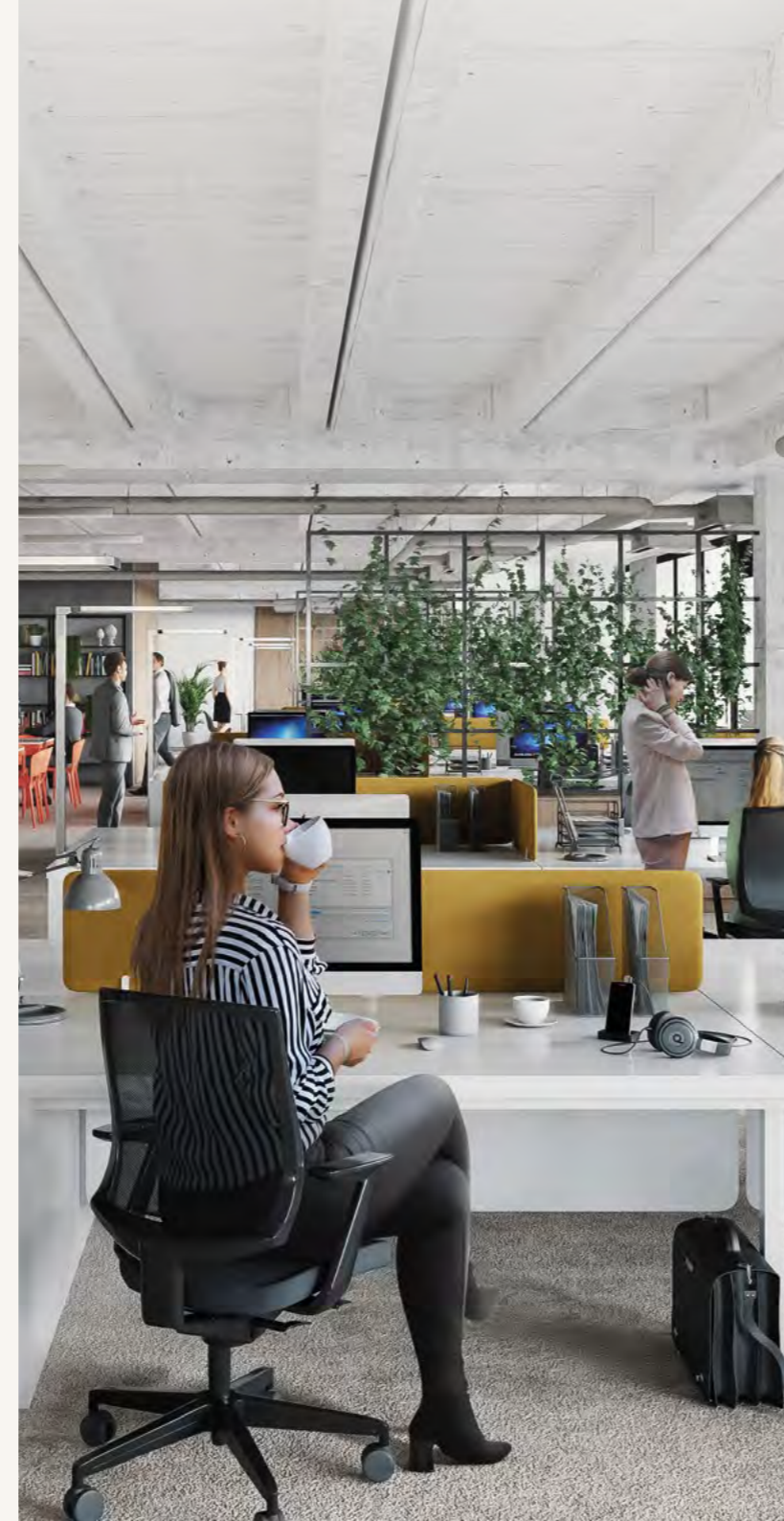
## LICHT, LUFT UND SONNE OFFICE SPACE MIT SUCHTFAKTOR

So macht Arbeiten Spaß! Ein Blick aus dem Fenster zeigt die faszinierende Innenstadt Wiens, Besprechungen im Freien auf der Terrasse gehen entspannt über die Bühne, und nach vollbrachtem Tagwerk kann man im Fitnessstudio Dampf ablassen. Das Auto? Das steht in der Parkgarage – oder es ist gleich zu Hause geblieben, denn FRANCIS ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

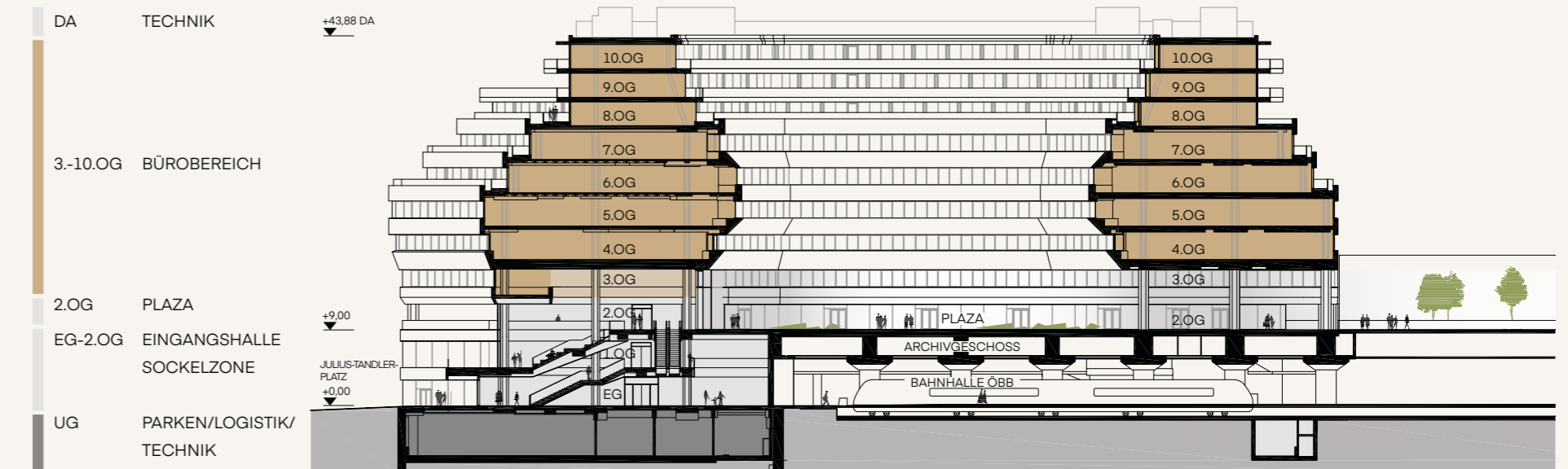
Eine weitere Besonderheit von FRANCIS sind die überdurchschnittlich großen Geschoßflächen. Diese eignen sich besonders für Nutzer, die ein horizontales Raumkonzept bevorzugen. Ebenso außergewöhnlich wie die lichten Raumhöhen von bis zu 3,5 Metern sind die zahlreichen Außenterrassen in den Obergeschoßen.

### Die Highlights:

- Gesamtgeschoßflächen ab ca. 2.600 m<sup>2</sup>
- Lichte Raumhöhe ca. 3,5 m im Bestand bzw. 2,8 m im Neubau
- Licht, Luft und technische Anlagen gemäß Stand der Technik
- Ab dem 6. Obergeschoß mit großzügigen Außenflächen
- Traumhafter Blick in Wiens historische Gassen
- Rund 660 PKW-Stellplätze für Mieter und Besucher im Nachbargebäude, erschlossen über die Plaza
- Nachhaltige Bauweise in den Bürogeschoßen (ÖGNI zertifiziert/Gold) bereits vorzertifiziert



## KONZEPT FUNKTIONSSCHEMA





## RAUM FÜR KREATIVE ENTFALTUNG BÜROS MIT BESONDEREM FLAIR

Kreativität braucht Raum – und davon gibt es in FRANCIS mehr als genug! Acht Stockwerke stehen für großflächige Büros in Citynähe bereit, kombiniert mit Foodcourts, Freiflächen, Begegnungszonen, Fitness-Center, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und immer neuen Überraschungen. Mit rund 40.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche hat FRANCIS eine Dimension, die es in Wien kein zweites Mal gibt.

Auf mindestens **2.680 m<sup>2</sup>** bis maximal **7.090 m<sup>2</sup>** Nutzfläche pro Ebene ist genügend Raum für kreative Entfaltung gegeben.

Menschen benötigen Raum für Kreativität und Konzentration, auch – und besonders – bei der Arbeit. Hier zwei Beispiele für den Raumbedarf von Mitarbeitern:

**Open Space Office 1**  
ca. 1.800 m<sup>2</sup> Bürofläche (exkl. Sanitärbereich)  
ca. 120 Arbeitsplätze  
ca. 15,0 m<sup>2</sup> Fläche pro Mitarbeiter

**Open Space Office 2**  
ca. 2.400 m<sup>2</sup> Bürofläche (exkl. Sanitärbereich)  
ca. 116 Arbeitsplätze  
ca. 20,7 m<sup>2</sup> Fläche pro Mitarbeiter

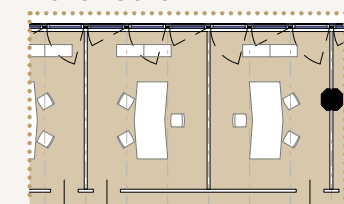
In dem ausklappbaren Broschürenumschlag rechts wird ein Zonierungs und Möblierungsbeispiel im 5. OG gezeigt.



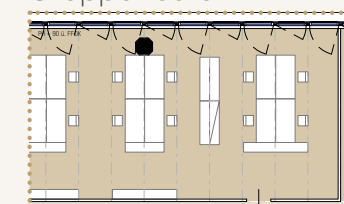
## ZONIERUNG UND MÖBLIERUNG BEISPIEL 5.OG | M1:500

### ARBEITZZONE

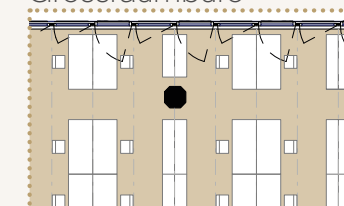
Zellenbüro



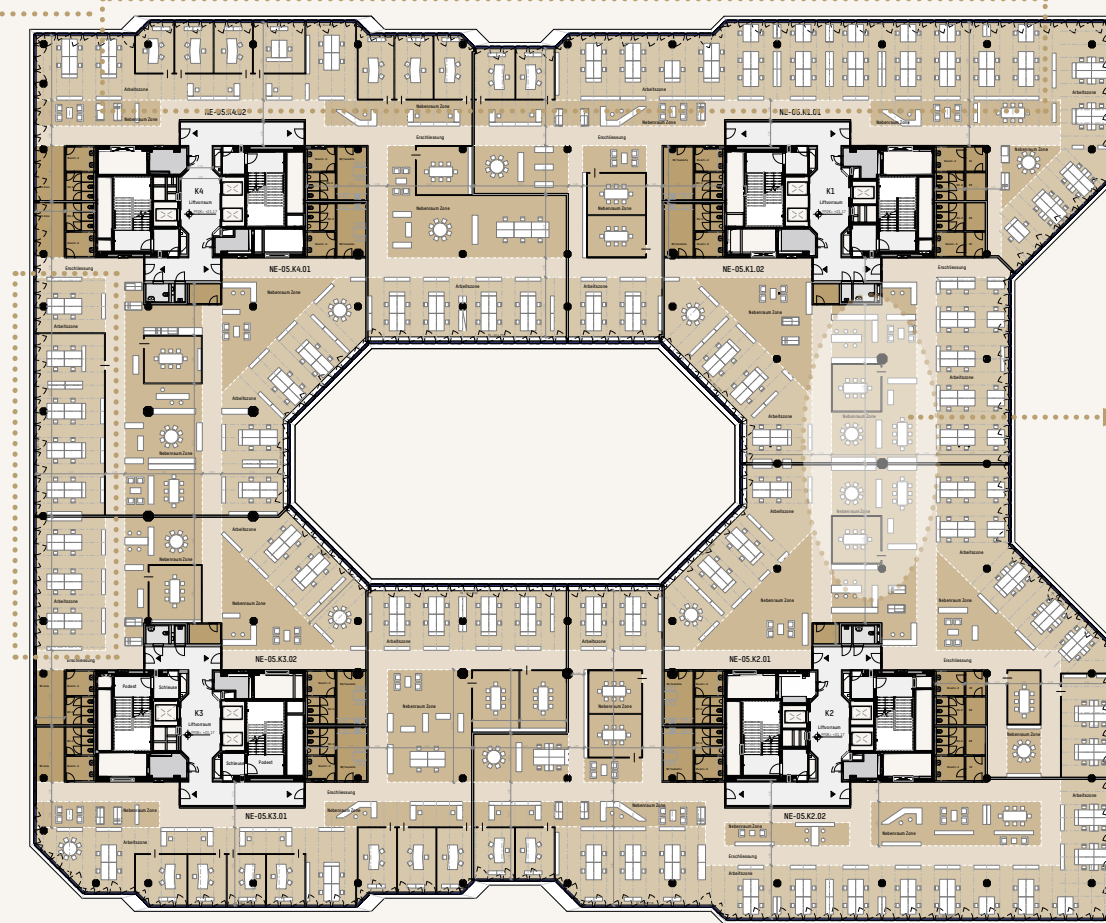
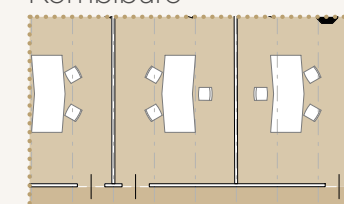
Gruppenbüro



Grossraumbüro



Kombibüro

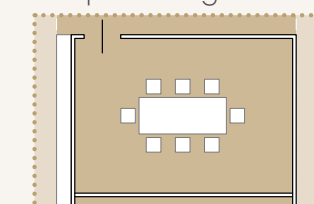


Raster Fassaden/Büro= 1,35 m

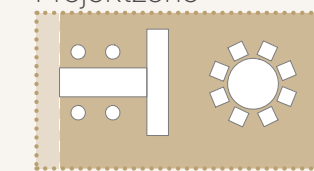
- BÜRO ARBEITZZONE:** Zellenbüros/Großraumbüro/Gruppenbüro/Focus Box/Bibliothek
- BÜRO MITTELZONE:** Besprechung/Lounge/Empfang/Projectspace/..
- BÜRO NR-ZONE:** Server/Sanitär/Teeküche
- BÜRO ERSCHLISSUNG**

### MITTELZONE

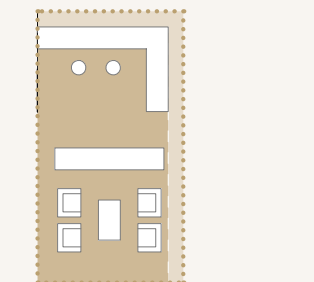
Besprechung



Teamarbeit/  
Projektzone



Lounge area/  
Empfang



## MÖBLIERUNG BEISPIEL K1, 5.OG | M1:200



- BÜRO ARBEITZZONE:** Zellenbüros/Großraumbüro/Gruppenbüro/  
Focus Box/Bibliothek
- BÜRO MITTELZONE:** Besprechung/Lounge/Empfang/Projectspace/..
- BÜRO NR-ZONE:** Server/Sanitär/Teeküche
- BÜRO ERSCHLISSUNG**

1: 200  
0 5 20 M



## DER NAME STEHT FÜR VERNUNFT

6B47 Real Estate Investors AG ist ein international tätiger Immobilienentwickler mit Sitz in Wien.

Das Unternehmen konzentriert seine Geschäftsaktivitäten auf Österreich, Deutschland und Polen, entwickelt und verwertet aktuell ein Projektvolumen von rund 2 Mrd. Euro und gehört damit im deutschsprachigen Raum zu den maßgeblichen Anbietern der Branche.

Von der Projektentwicklung über die Projektrealisierung bis hin zur Verwertung werden dabei alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche der Immobilienprojektentwicklung abgedeckt.

[www.6B47.com](http://www.6B47.com)

[www.francis.at](http://www.francis.at)

Adresse: Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien

## KONTAKT

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin! Das Vertriebsteam der 6B47 freut sich auf ein Gespräch mit Ihnen.

**Alexander Zwach**

**Telefon: +43 1 350 10 10 69**

**Mobil: +43 664 885 24 372**

**E-Mail: [info@francis.at](mailto:info@francis.at)**



IMPRESSUM  
6B47 REAL ESTATE INVESTORS AG  
Büro Wien: Heiligenstädter Lände 29 | 1190 Wien | Österreich  
Tel.: 01 350 10 10 0  
E-Mail: [office@6B47.com](mailto:office@6B47.com)

### RECHTLICHE HINWEISE

Diese Broschüre (Stand: August 2022) dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das dargestellte Immobilienprojekt. Die Informationen und Ansichten basieren auf Annahmen und Erwartungen bei Drucklegung, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Ein Rechtsanspruch ist nicht ableitbar. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung. Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden sorgfältig erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder, Renderings und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. © 6B47, Bildrechte: Woow Studio & 6B47