



ALPHACORE

Real Estate Advisors



# Francis Quartier

Wiens neue Stadt-Quartiers-Entwicklung

# Investment Highlights

## Neue Stadt-Quartiers-Entwicklung

- Transformative Innenstadt-Quartiersentwicklung von über 100 000 m<sup>2</sup> hochqualitativer Gewerbe- und Wohnflächen sowie 782 PKW-Stellplätze
- Freistehendes Grundstück mit ca. 22 594 m<sup>2</sup> mitten in Wiens lebendigen und urbanen 9. Gemeindebezirk stellt die einzige verbleibende Möglichkeit einer umfassenden Quartiersentwicklung in der weiteren Nachbarschaft dar
- Nachhaltigkeitszertifizierung ÖGNI Gold oder gleichwertig angestrebt (z. B. LEED Gold)
- Umwerfende Quartiersplanung mit weitreichendem Blick über Wiens ikonische Innenstadt
- Gesamtwert der Quartiersentwicklung von ca. € 400 Millionen; Fluchtlinienbescheide liegen vor und Baugenehmigungen werden für Mitte 2020 erwartet mit planmässiger Baufertigstellung Mitte 2023
- Der Besitzer und Entwickler der Liegenschaft hat diese soweit vorbereitet um einen raschen Start der Umsetzung des Baus mit ALPHACORE als Projektpartner zu ermöglichen

## Öffentliche Infrastruktur und Verkehr

- Herausragende Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr mit eigener Zugstation, dem Franz-Josefs-Bahnhof
- Unübertroffene Ladenöffnungszeiten: Einkaufen 7 Tage pro Woche von 6 – 22 Uhr
- Tor zur Innenstadt und Verbindung in den Norden

## Best-In-Class-Partner – 6B47

- Zusammenarbeit mit dem namhaften und erfahrenen Immobilienentwickler 6B47 Real Estate Investors AG («6B47»)
- 6B47 weist eine eindrucksvolle Erfolgsbilanz auf, mit über 32 erfolgreich abgeschlossenen Projekten mit einem Gesamtwert von über € 1,8 Milliarden
- Profitieren von 6B47s erheblicher Projekt-Erfahrung und Fachwissen aufgebaut über die bereits bestehende 4-jährige Projektlaufzeit

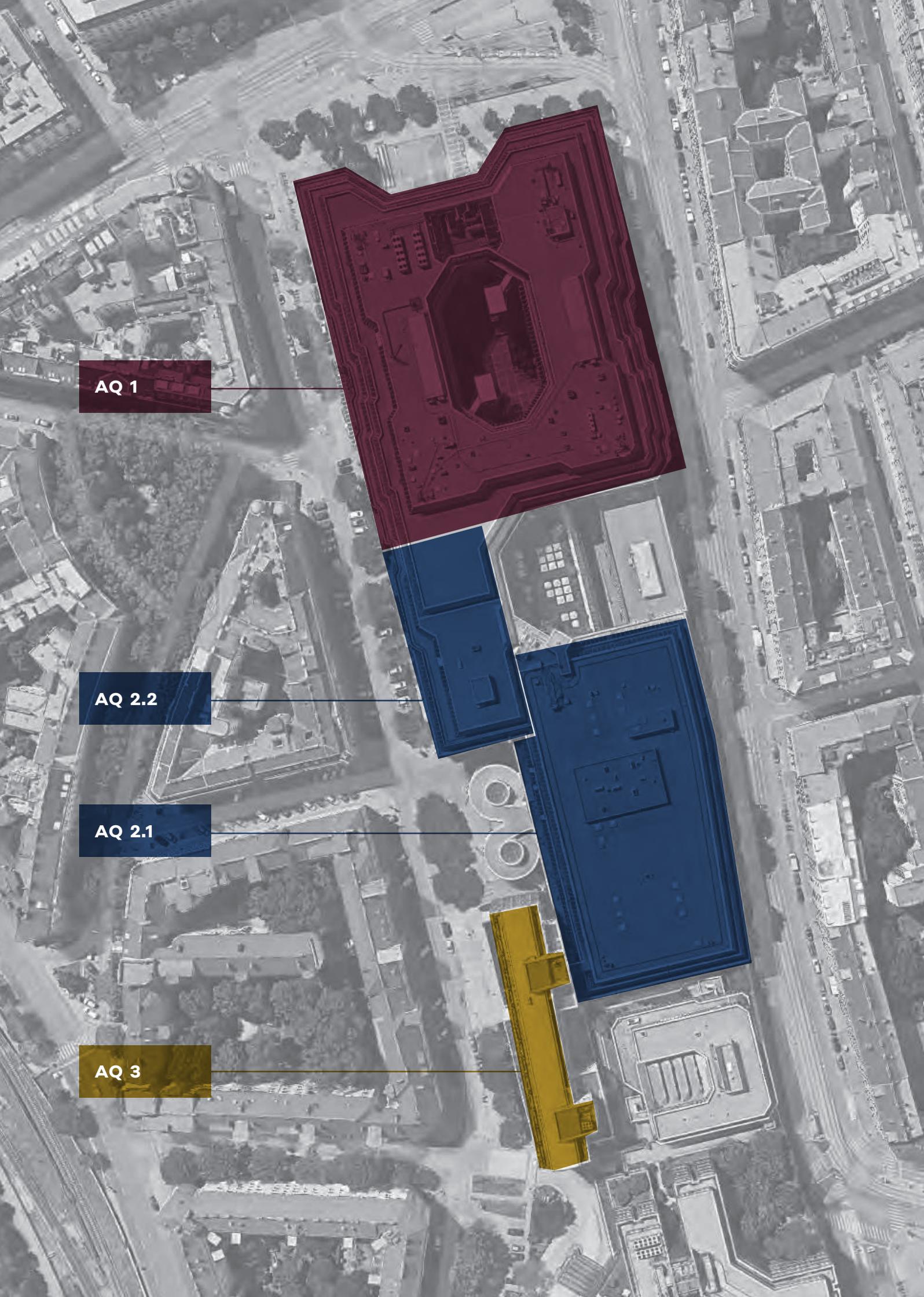




**Gemischtgenutztes  
Bürogebäude (AQ 1)  
mit grosszügigen Terrassen  
und moderner Fassade**



**Blick auf das Wohhaus (AQ 3)  
von der Nordbergstrasse aus**



AQ 1

AQ 2.2

AQ 2.1

AQ 3

# Das Francis Quartier

## Geschichte

Im späten 19. Jahrhundert wurde ein neuer Bahnhof – Franz-Josefs-Bahnhof – auf dem heutigen Areal des Althan Quartiers errichtet. Etwa ein Jahrhundert später, in 1978, wurde das historische Bahnhofsgelände abgerissen und ein neues Bürohaus errichtet, das die weiterhin bestehende Bahnhofshalle der Österreichischen Bundesbahnen («ÖBB») und Einzelhandel integriert. Fortan wurde das Gebäude hauptsächlich von UniCredit Bank Austria genutzt. Als UniCredit jüngst damit begann, ihre verschiedenen Standorte in Wien zu konsolidieren, zog die Bank aus dem Gebäude aus, während volle Mietzahlungen bis April 2020 fort dauern.

6B47 hat das UniCredit Gebäude sowie angrenzende Gebäude erworben, mit dem Ziel, ein neues vereinigt urbanes Geschäfts- und Wohnquartier mit bester privater und öffentlicher Verkehrsanbindung zu schaffen.

## Konzept

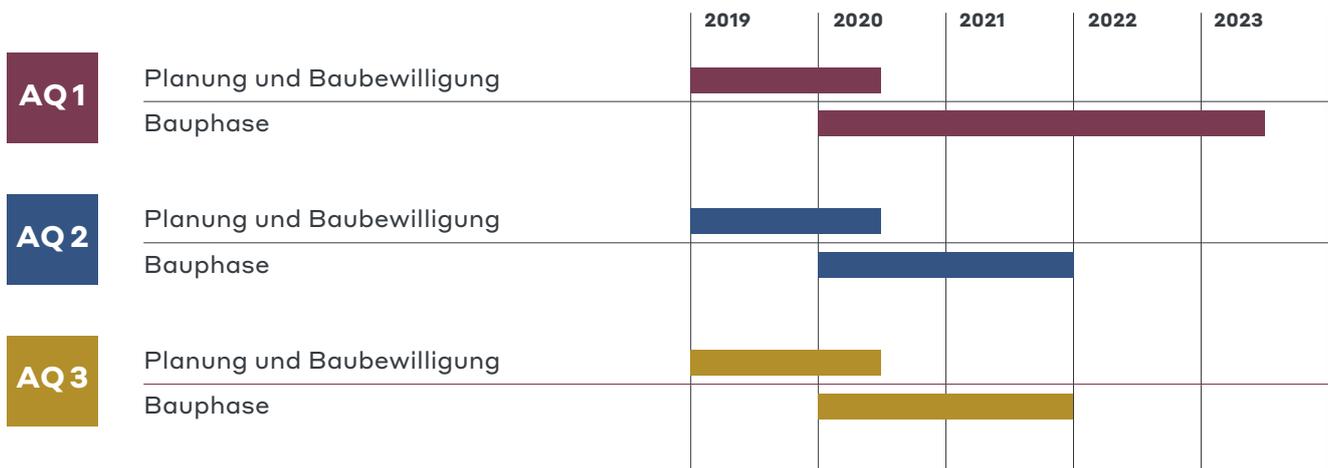
**Gemischtgenutztes Büro- und Einzelhandelsgebäude (AQ 1):** Vollständige Generalsanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes über dem Franz-Josefs-Bahnhof mit Schaffung von Einzelhandel, Gastronomie, und Unterhaltung über drei Geschosse sowie modernen Büroflächen über acht Geschosse, wovon drei Geschosse neu errichtet werden.

**Hotel und mehrgeschossiges Parkhaus (AQ 2.1):** Renovierung des bestehenden Parkhauses mit ca. 192 Stellplätzen sowie Errichtung einer zweistöckigen Hotel-Erweiterung mit ca. 148 Zimmern.

**Wohngebäude:** Abriss und Neubau von Wohnhäusern auf Nordbergstrasse 9 (AQ 2.2) und Nordbergstrasse 13 (AQ 3) mit insgesamt ca. 105 neu gebauten Wohneinheiten.

Es bestehen rechtskräftige Fluchtlinienbescheide und Baugenehmigungen sind eingereicht, mit vollständigen Baugenehmigungen erwartet für Mitte 2020.

## Zeitplan



# Lage und Verkehrsanbindung

## In zentraler Bestlage in Wien

- Der Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität – ausgezeichnet von Mercer Quality of Living Index in 2019 zum 10. Mal in Folge sowie von der Economist Intelligence Unit
- Zweitgrösste Stadt und eine der stärksten wachsenden Metropolen im deutschen Sprachraum mit über 1,9 Millionen Einwohnern
- Weltweit zweithöchste Zahl an Kongressen in 2017 sowie viert-gereiht im weltweiten Global Talent Competitiveness Index 2019
- Drittgrösste Studentenstadt Europas nach London und Paris
- Reifer Markt mit robuster und wettbewerbsstarker Wirtschaft
- Anhaltendes Wirtschaftswachstum über dem Durchschnitt der Eurozone
- Wien ist ein etablierter Immobilienstandort mit einem jährlichen Investitionsvolumen von ca. € 2,8 Milliarden in 2018

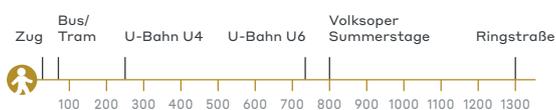
## Mit bester Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Nahe dem Stadtzentrum und über dem Franz-Josefs-Bahnhof gelegen, ist in einzigartiger Lage ein neues, vielseitiges Stadtquartier in Entstehung. Die urbane Neuentwicklung des Francis Quartiers wird moderne Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnflächen unter «einem Dach» bieten und die Vorzüge von zentraler Wiener Innenstadtlage und direkter Nähe zu Natur und Erholung vereinen.

- U-Bahn Linien (U4 und U6), Schnellzug (S40), Strassenbahnen (5, 33, D) und ein Nachtbus (N38) bieten regelmässige Verbindungen in das gesamte Wiener Stadtgebiet und darüber hinaus zu jeder Tages- und Nachtzeit
- Der Franz-Josefs-Bahnhof unterhalb des Francis Quartiers gelegen dient als Endstation von fast 200 Schnell- und Regionalzügen von und zu Städten wie Tulln, Krems, und St. Pölten, und bieten damit eine bequeme und schnelle Anbindung des Grossraumes Wien
- Herausragende Anbindung mittels Individualverkehr, mit Autobahnanbindung (A22) in weniger als ca. 7 Minuten Entfernung sowie einer Erreichbarkeit des Flughafen Wiens in ca. 20 Minuten Autofahrt

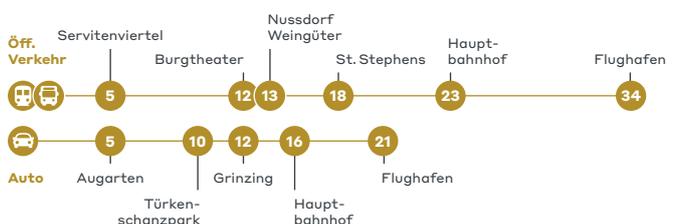
## Entfernung zu Fuss vom Francis Quartier

in Meter



## Reisedauer vom Francis Quartier

in Minuten

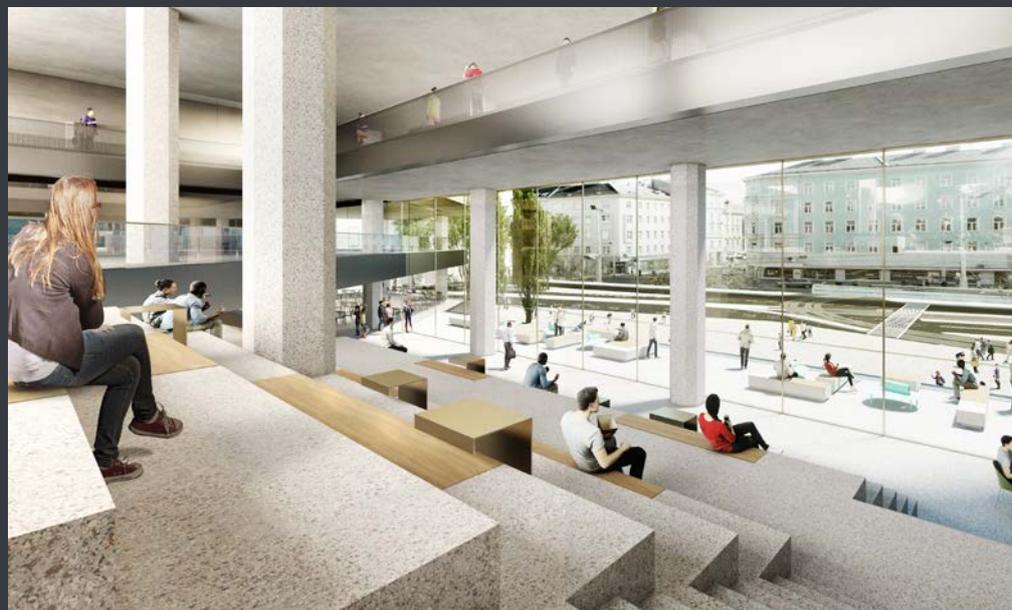




Blick auf das  
Wohhaus (AQ 2.2)  
von der Nordberg-  
strasse aus



**AQ 2.1 – Blick aus dem  
9. Geschoss auf das Hotel**



**AQ 1 – Offener Eingangsbereich  
mit Flächen zum Entspannen**



AQ 1 – Lichtdurchflutete Büroflächen

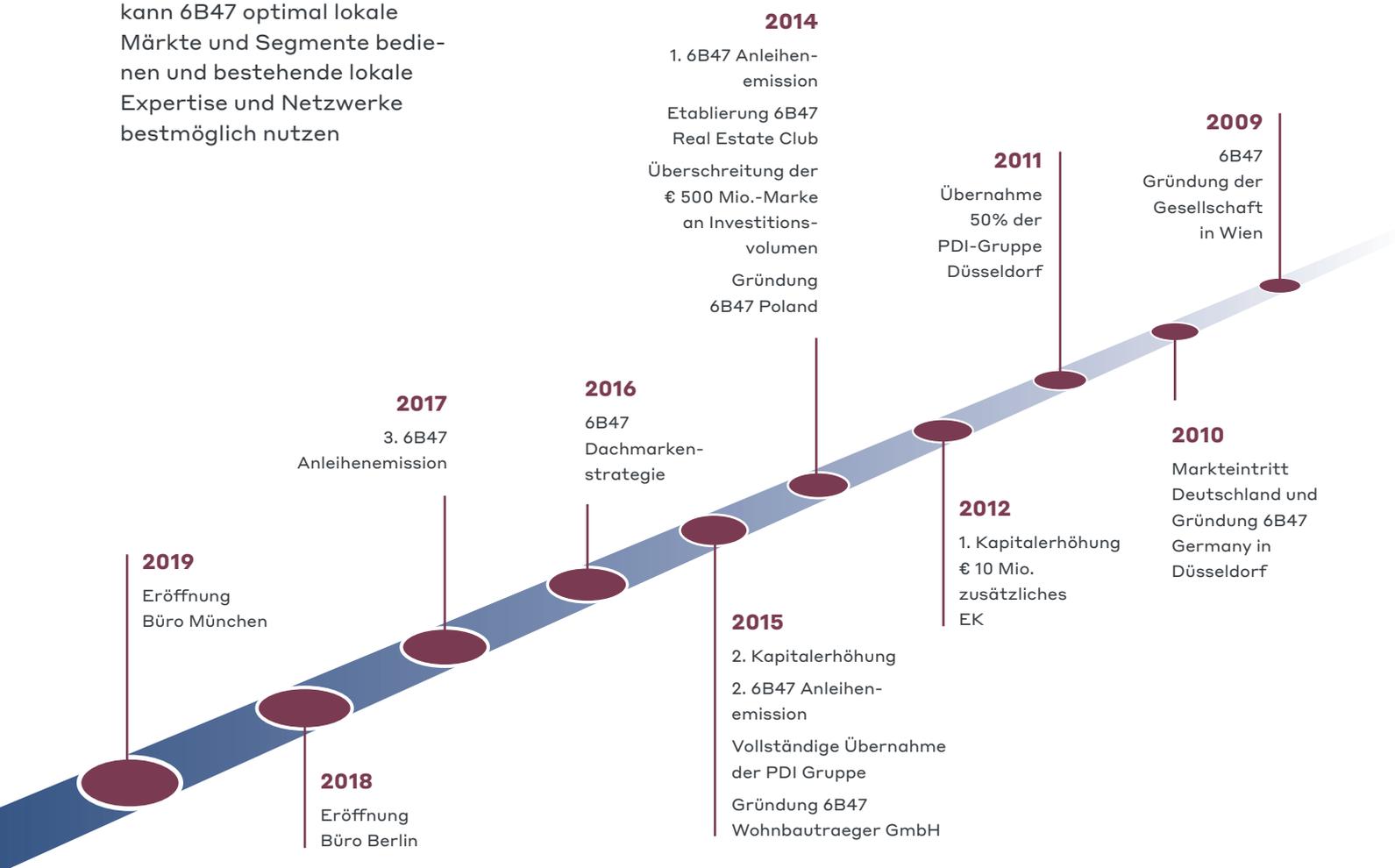


**Gemischtgenutztes Gebäude (AQ 1)**  
bietet Einzelhandel in EG bis 2. Geschoss  
sowie modernste Büroflächen darüber

# Ein starker Partner – 6B47 Real Estate Developers

## Unternehmensüberblick

- 6B47 Real Estate Developers wurde im Jahr 2009 als Immobilienentwickler, mit einem integrierten Geschäftsansatz der die Akquisition, Finanzierung, Ausführung und Verwertung von Immobilienprojekten abdeckt, gegründet
- Das Unternehmen ist heute einer der führenden österreichischen Immobilienentwickler mit ca. 100 Mitarbeitern und ist in den Kernmärkten Österreich, Deutschland und Polen aktiv
- Mittels fünf lokalen Niederlassungen in den Kernmärkten kann 6B47 optimal lokale Märkte und Segmente bedienen und bestehende lokale Expertise und Netzwerke bestmöglich nutzen
- Mit einem Track Record von über 30 erfolgreich realisierten Projekten in einer Vielzahl von Sektoren – Anleger- und Eigennutzerwohnungen, Büros, Einzelhandel und Hotel – in Einzel- und Gemischtnutzung, hat 6B47 breite und herausragende Expertise in den Kernmärkten durch den gesamten Immobilienzyklus aufgebaut
- 6B47 bearbeitet aktuell Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von über € 1,5 Milliarden
- 6B47 investiert in jedes Projekt selbst Eigenkapital, was nicht nur von der Überzeugung von jedem einzelnen Projekt zeugt, sondern auch eine äusserst wirkungsvolle Interessensgleichschaltung mit sonstigen Investoren in den Projekten sicherstellt
- Transparenz ist eines der höchsten Gebote – Investoren werden in jeder Phase eines Projektes über aktuelle Entwicklungen informiert



# 6B47 – Track Record (Ausgewählte Projekte)

PROJEKT	STADT	NUTZUNG	QM <sup>2</sup> NUTZFLÄCHE	PROJEKT- START	PROJEKT- ABSCHLUSS
East Village	Frankfurt	🏠	7'150	2012	2016
Alex & Henry's	Frankfurt	🏠	4'000	2010	2013
Adler Quartiere	Frankfurt	🏠	20'653	2012	2015
Main Arkaden	Frankfurt	🏠	9'429	2012	2015
Maybach Quartiere	Stuttgart	🏠	10'520	2010	2013
Palais an den Höfen	Frankfurt	🏠	12'335	2012	2015
Okzitan	Düsseldorf	🟡	5'757	2014	2015
Donnersberger Höfe	München	🏠	15'800	2010	2012
Beuth's Lofts & Houses	Düsseldorf	🏠	4'700	2010	2012
Cascada	Frankfurt	🏠	14'490	2015	2016
West Park	Düsseldorf	🏠	10'880	2014	2016
Immermannstrasse	Düsseldorf	🏠	9'503	2013	2016
Green Gate	Frankfurt	🏠	37'677	2014	2018
IN-Tower	Ingolstadt	🏠	6'164	2015	2018
Living Westfalia	Düsseldorf	🏠	7'902	2012	2018
Goldstück Pforzheim	Pforzheim	🏠 🏠	3'971	2016	2019
Open Space (Berggasse)	Graz	🏠	4'619	2010	2010
Down Town Neutorgasse	Graz	🟡	11'150	2010	2011
Wohnen an der WU	Wien	🏠	2'654	2010	2011
Fifty Four Easy Apartments	Wien	🏠	3'967	2012	2015
Fünfundzwanzig Classic Apartments	Wien	🏠	1'761	2012	2015
Habsburgergasse	Wien	🏠	2'579	2015	2015
Lax Beta	Wien	🟡		2014	2018
Kay 29	Wien	🟡	7'323	2011	2017
Grasbergergasse	Wien	🏠		2012	2018
Leopoldtower	Wien	🏠	3'300	2012	2016
ParkFlats 23	Wien	🏠	11'000	2015	2019
Teichgasse	Wien	🏠	2'226	2016	2019
Silesia	Gliwice	🟡	12'071	2017	2019

# Haftungsausschluss

## **Nutzungsbedingungen**

ALPHACORE Real Estate Advisors AG und ihre Mitglieder, leitende Angestellte, Geschäftsführer, Eigentümer, Mitarbeiter, Agenten, Vertreter, Lieferanten und Dienstleistungsanbieter (zusammen «AREA») stellen diese Informationsbroschüre («Teaser») ausschliesslich zu Informationszwecken zur Verfügung. Die Nutzung und der Zugang zum Teaser und zu den Informationen, Materialien, Dienstleistungen und anderen Inhalten, die in oder mittels des Teasers zur Verfügung gestellt werden («Inhalte»), unterliegen diesen Nutzungsbedingungen und allen anwendbaren Rechtsvorschriften.

## **Keine Anlageberatung**

Die Inhalte dienen ausschliesslich zu Informationszwecken. Als Nutzer sollten Sie solche Informationen oder anderes Material nicht als Rechts-, Steuer-, Anlage-, Finanz- oder sonstige Beratung verstehen. Nichts in diesem Teaser stellt eine Aufforderung, eine Empfehlung, eine Billigung oder ein Angebot von AREA oder einem Drittanbieter von Dienstleistungen zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten in diesem oder in einem anderen Hoheitsgebiet dar, in dem eine solche Aufforderung oder ein solches Angebot nach den Wertpapiervorschriften des betreffenden Hoheitsgebiets rechtswidrig wäre.

Sämtliche Inhalte dieses Teasers sind allgemeiner Art und beziehen sich nicht auf die Umstände einer bestimmten Person oder eines bestimmten Unternehmens. Nichts in diesem Teaser stellt eine professionelle und/oder finanzielle Beratung dar, noch stellen

die Informationen im Teaser eine umfassende oder vollständige Darstellung der besprochenen Sachverhalte oder des damit verbundenen Rechts dar. AREA stellt aufgrund der Nutzung oder des Zugriffs einer Person auf den Teaser oder dessen Inhalte keinen Treuhänder dar. Als Nutzer tragen Sie die alleinige Verantwortung für die Beurteilung der Vorzüge und Risiken, die mit der Nutzung von Informationen oder anderen Inhalten des Teasers verbunden sind, bevor Sie Entscheidungen aufgrund dieser Informationen oder anderer Inhalte treffen. Als Gegenleistung für die Nutzung des Teasers erklären Sie sich damit einverstanden, AREA, deren verbundenen Personen und Unternehmen oder Drittanbieter von Dienstleistungen nicht für etwaige Schadensersatzansprüche haftbar zu machen, die sich aus Entscheidungen ergeben, die Sie aufgrund von Informationen oder anderen Inhalten treffen, die Ihnen durch den Teaser zur Verfügung gestellt werden.

## **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Teaser enthält bestimmte Aussagen, Einschätzungen und Prognosen, bei denen es sich um vorausschauende Aussagen handelt. Alle Aussagen in diesem Teaser, die nicht historische Fakten zum Inhalt haben, stellen vorausschauende Aussagen dar und beinhalten Aussagen und Annahmen zu den Plänen und Zielen der Unternehmensleitung betreffend zukünftige Tätigkeiten oder wirtschaftliche Leistungen; Schlussfolgerungen und Prognosen zu aktuellen und zukünftigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und Bedingungen, sowie prognostizierte Finanz- und Betriebsergebnisse. Diese Aussagen können im Allgemeinen durch die Verwendung von vorausschauender Terminologie identi-

fiziert werden, darunter «kann», «nach Ansicht», «wird», «erwartet», «voraussichtlich», «Schätzung», «weiterhin», «beabsichtigt», «Aussichten», «Potenzial», reihe und ähnliche Begriffe. AREA übernimmt keine Garantien, Zusicherungen oder Gewährleistungen (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für die Richtigkeit solcher vorausschauender Aussagen. Vorausschauende Aussagen beinhalten bestimmte Risiken, Unsicherheiten, Annahmen und andere Faktoren, die schwer vorhersehbar sind. Die Leser dieses Teasers werden darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der Investitionen, die auf dieser Website angesprochen werden, wesentlich von den vorausschauenden Aussagen abweichen können; ferner werden die Leser dieses Teasers darauf hingewiesen, dass vorausschauende Aussagen nicht als tatsächliche Ergebnisse angesehen werden dürfen und dass sie sich nicht unangemessen auf vorausschauende Aussagen verlassen dürfen.

## **Anlagerisiken**

Es gibt Risiken im Zusammenhang mit Investitionen in Wertpapiere und verbrieft Immobilienanlagen. Investitionen in Wertpapiere sind mit Verlustrisiken verbunden. Kapitalverluste sind möglich. Bei Investitionen können Hebel eingesetzt werden, die Gewinne und Verluste verstärken. Ausländische Investitionen sind mit besonderen Risiken verbunden, einschliesslich grösserer Volatilität und politischer, wirtschaftlicher und Währungsrisiken sowie unterschiedlicher Bilanzierungsmethoden. Die vergangene Wertentwicklung einer Investition in ein Wertpapier oder in ein Unternehmen stellt keine Garantie oder Vorhersage für die zukünftige Wertentwicklung dar.

## **ALPHACORE Real Estate Advisors AG**

Landstrasse 158  
9494 Schaan  
Liechtenstein

T +423 230 20 94  
info@alphacore.li  
www.alphacore.li