

POLYGON 21

Brünner Straße 85 /
Lundenburger Gasse 2&4
1210 Wien
Österreich



Polygon 21

Brünner Straße 85 /
Lundenburger Gasse 2 & 4

KEY FACTS

Nutzfläche (Wohnen):	ca. 17.900 m²
Wohneinheiten:	316
Geschäftsfläche:	ca. 290 m²

PROJEKTPHASEN

Ankauf:	Q2 2025
Exit:	n.A.

ARCHITEKTUR

HMA Architektur ZT GmbH

KURZBESCHREIBUNG

WOHNEN

OCULARIS Investments plant in einer aufstrebenden Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk die Errichtung eines modernen siebengeschossigen Wohnbauprojekts mit etwa 316 frei finanzierten Mietwohnungen im kostengünstigen Segment. In der EG - Zone werden zusätzlich etwa 290 m² Gewerbefläche neu realisiert.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum neu errichteten Klinikum Floridsdorf sowie durch die gute Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich einige Nahversorger, ein Einkaufszentrum, Ärzte, Schulen, Restaurants, ein Baumarkt sowie ein Elektronikfachmarkt.

Ebenso spricht die Nähe zu zahlreichen Erholungsgebieten - darunter die Donauinsel und Bisamberg - für den Standort im zweitgrößten Wiener Gemeindebezirk.

ÖGNI / DGNB
pre-check
GOLD

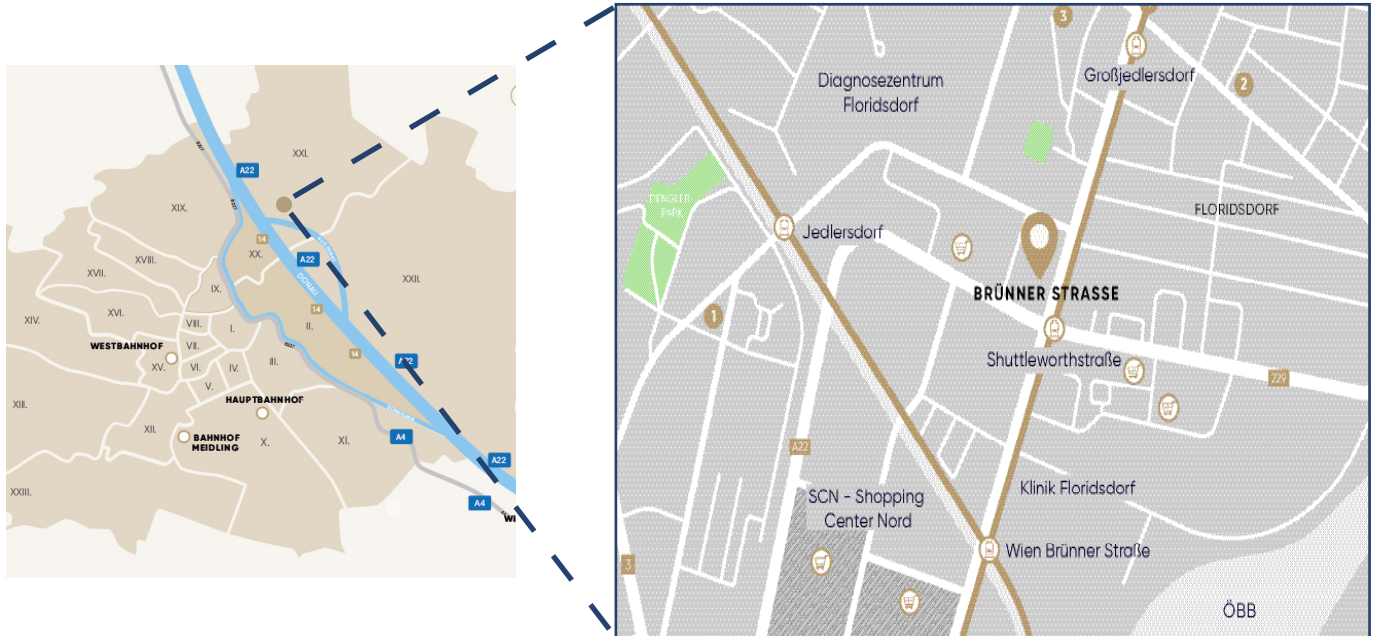
Das Projekt wurde von Beginn an als Globalverkauf konzipiert und somit für den Verkauf an einen institutionellen Investor vorbereitet.

Die Immobilienentwicklung sieht einen für Mietobjekte geeigneten Wohnungsmix mit einer möglichst großen Anzahl von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen von ca. 38 bis 90 m² Wohnfläche und mit jeweils eigener Freifläche sowie eine Tiefgarage mit etwa 154 Pkw-Abstellplätzen vor. Veranschlagt wird eine gewichtete Wohnnutzfläche von 17.900 m².

Die Baugenehmigungen wurden im Jänner 2022 erteilt, der Baubeginn hat im Dezember 2025 stattgefunden. Die Gebäude sind bestandsfrei. Die Vewertung des Projekts wird im Q1/2026 starten.



Lage



HIGHLIGHTS

- Baugenehmigung rechtsgültig vorliegend
- Freifinanziertes Wohnen in institutionellem Ausmaß
- Indexierung der Wohn- und Gewerbemieten
- Hohe zukünftige Nachfrage durch aktuell sehr geringe Bautätigkeiten bei gleichzeitig starker demographischer Entwicklung
- Fünf begrünte Innenhöfe zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Nachhaltigkeit im Fokus

NACHHALTIGKEIT

- **ÖGNI / DGNB Gold** Vorzertifikat
- **EU - Taxonomie** Konformität
- **Höchste Energieeffizienzklasse A++** bei Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen
- **Brownfield Development**



OCULARIS
INVESTMENTS

Immobilien mit Weitblick

Wir entwickeln Immobilien mit Vision

- Projektentwicklungsunternehmen gegründet 2013
- Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Ihr Partner für Immobilien, die mehr bieten
- Durchdachte Konzepte, nachhaltige Bauweise und höchste Qualitätsstandards

OCULARIS Investments GmbH

Kölblgasse 3/7
1030 Wien | Österreich
E-Mail: office-at@ocularis.at
Website: www.ocularis.at

© OCULARIS Investments GmbH - 2026 Alle Rechte vorbehalten

DISCLAIMER

Dieses Factsheet dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf die dargestellten Inhalte. Die Informationen basieren auf Annahmen, Erwartungen und Prognosen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Das Factsheet ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung.

Veränderte Bedingungen können dazu führen, dass sich diese Annahmen, Erwartungen und Prognosen als nicht korrekt herausstellen. Investoren sind verpflichtet, diese selbst zu beurteilen und eigenständig einzuschätzen. Eine allfällige Investitionsentscheidung erfolgt daher nur auf Basis der eigenen Einschätzungen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sodass keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen wird. Die Broschüre und deren Inhalt stellen kein Angebot zum Verkauf oder eine Auf-

forderung zur Abgabe eines Anbots dar, ebenso wenig wie eine Empfehlung zu einer Finanzierung oder zu einem Investment, sondern dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nicht gemäß den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Investmentfondsgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes oder sonstiger kapitalmarktrechtlicher Vorschriften erstellt, geprüft oder veröffentlicht.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind streng vertraulich. Ohne vorherige Zustimmung der OCULARIS dürfen Inhalte dieses Factsheets weder gänzlich noch teilweise verbreitet werden, dies beinhaltet auch die Erstellung von Kopien und deren Weitergabe und/oder Verwendung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Copyright: OCULARIS