



#0001008692

## Topbüroflächen in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks unmittelbar angrenzend an die Innenstadt

1020 Wien



Mietpreis: Auf Anfrage

Nutzfläche: 2.240,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
wolfgang.wagner@riv.at  
+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Dieses moderne Bürogebäude in ruhiger Innenhoflage, bietet ab Herbst 2024 rund 2.240 m<sup>2</sup> state-of-the-art Bürofläche für einen neuen Nutzer.

Aufgrund des historischen Wiener Stadtkerns sind großflächige, moderne Büros nahe dem Zentrum ein rares Gut. Diese Büroflächen bieten eine seltene Chance das Konzept der New Way of Work für Ihr Unternehmen zu realisieren, ohne auf eine zentrale Lage zu verzichten.

Bei betreten des Gebäudes erwartet Sie eine freundliche Empfangssituation mit großzügiger Lobby.

Die Ausstattung des Gebäudes mit 2 Liften ermöglicht einen reibungslosen und schnellen Zugang zu den verschiedenen Etagen, sowie eine direkte Verbindung zur eigenen Tiefgarage.

Die Regelgeschoße messen ca. 560 m<sup>2</sup> und bieten völlige Flexibilität hinsichtlich der Layoutgestaltung. Sowohl geradlinige Belegungen sowie innovative Konzepte wie Tätigkeiten, sind uneingeschränkt möglich da die Büroflächen rund um den Gebäudekern situiert sind.

Im Kern befinden sich das Stiegenhaus, die Lifte, zwei Sanitärzellen sowie Abstellraum und Teeküche.

Mindestvertragsdauer: 5 Jahre

Maximalvertragsdauer: 10 Jahre

Die kleinstmöglich anmietbare Fläche ist ein Geschoss mit ca. 560 m<sup>2</sup>.

### Folgende Flächen stehen zur Verfügung:

2 OG ca. 560 m<sup>2</sup> Nettomiete EUR 18,00/m<sup>2</sup>

3 OG ca. 560 m<sup>2</sup> Nettomiete EUR 18,50/m<sup>2</sup>

4 OG ca. 560 m<sup>2</sup> Nettomiete EUR 19,00/m<sup>2</sup>

5 OG ca. 560 m<sup>2</sup> Nettomiete EUR 19,50/m<sup>2</sup>

Die gegenständlichen Mietflächen werden gemeinschaftlich durch OTTO Immobilien und die Raiffeisen Immobilien Vermittlung vermarktet.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2013
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 2.240 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.01.2023
Gültig bis	22.01.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	33,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Etagen 6

Repräsentatives Entree  
2 Personenaufzüge  
mechanische Be- und Entlüftung  
Kühlung über Doppelboden  
große Fensterflächen  
Nebenräume  
Sanitärräume  
Doppelboden



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

Preise ab 18,00 EUR bis 19,50 EUR pro m<sup>2</sup> netto

#### Veranschlagte Kosten:

Betriebskosten ca. EUR 3,90/m<sup>2</sup>

Strom: ca. EUR 1,30/m<sup>2</sup>

Heizung/Kühlung ca. EUR 1,50/m<sup>2</sup>

Abrechnung über Flächenschlüssel



## LAGE UND UMGEBUNG

Das moderne Bürogebäude befindet sich in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks direkt an der Grenze zum 1. Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal in ruhiger Innenhoflage.

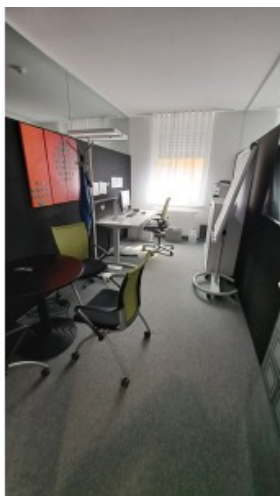
Alle Infrastruktureinrichtungen sind direkt vor der Haustüre und im wenige Schritte entfernten historischen Zentrum von Wien vorhanden.

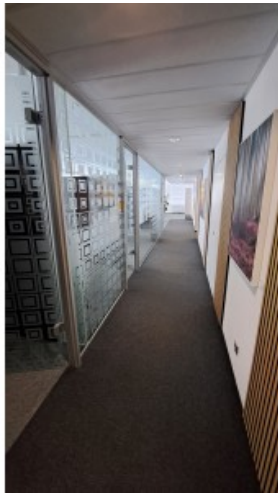
Auch eine perfekte Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln ( U 1, U 4, U 2 sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien) sowie individual mit dem Auto über die Obere Donaustraße und den Kai ist ebenfalls gegeben.

Auch Lokale in der unmittelbaren Nähe, am Donaukanal oder im 1. Bezirk bieten eine hohe Lebensqualität.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Regelgeschoss Bestandsplan](#)

[Plan Bauteil D](#)

