Traumhaftes Büroerlebnis in Infrastrukurellen TOP-Lage | LANDMARX - T-Center

IMG_20240215_141805_

Objektnummer: 141/77288

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.111,67 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	24.412,28 €
Kaltmiete (netto)	16.119,22 €
Miete / m²	14,50 €
Betriebskosten:	4.224,35 €
USt.:	4.068,71 €

Provisionsangabe:

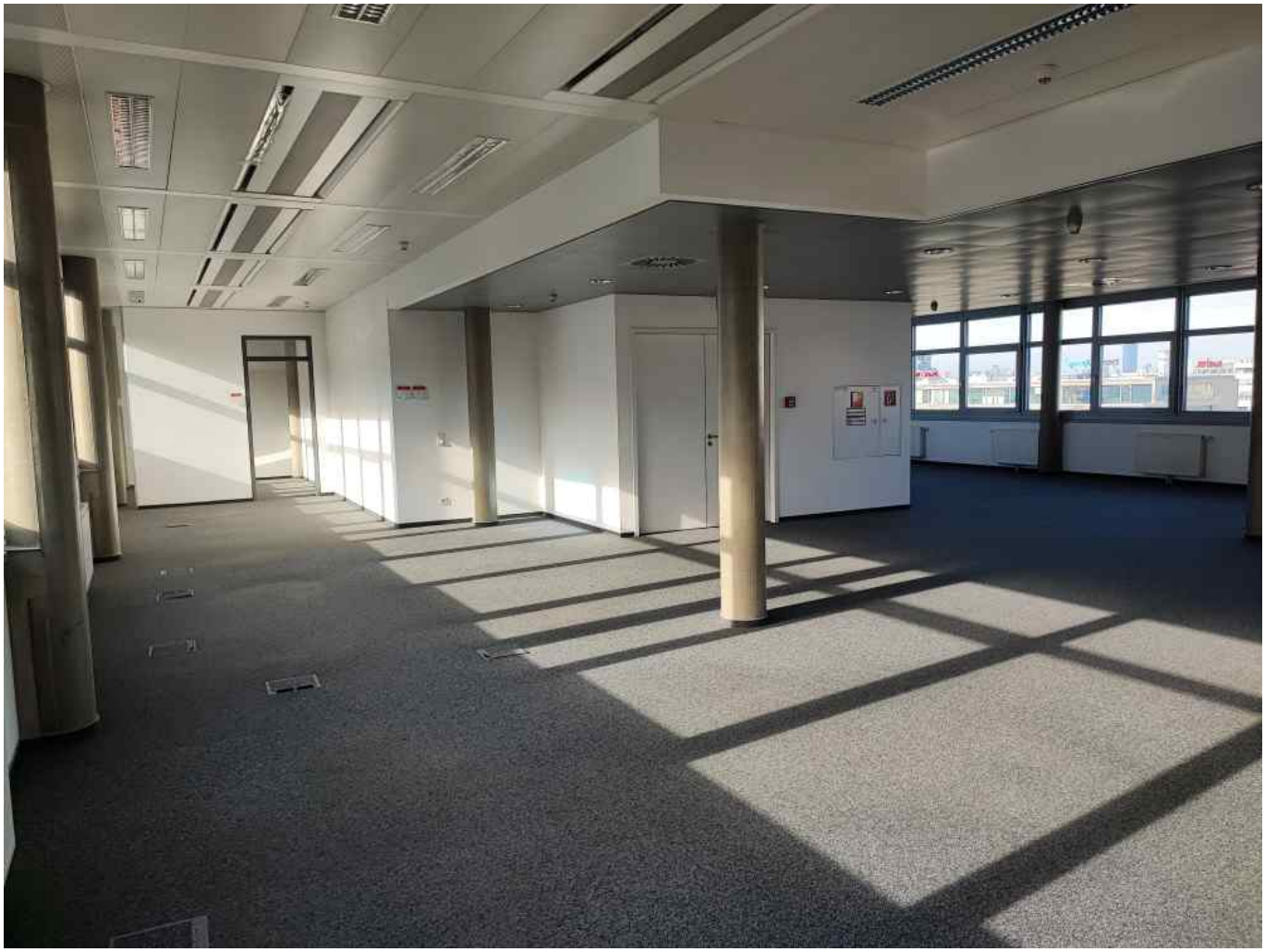
3 BMM

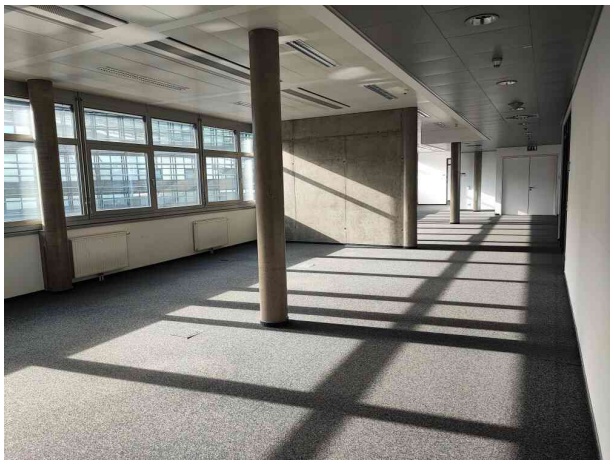
Ihr Ansprechpartner

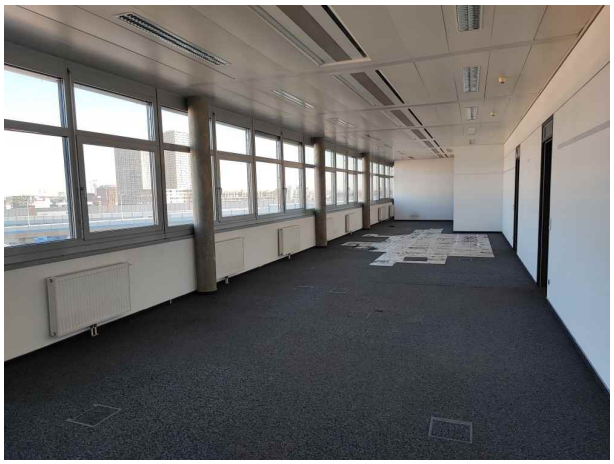
Michael Kadlec

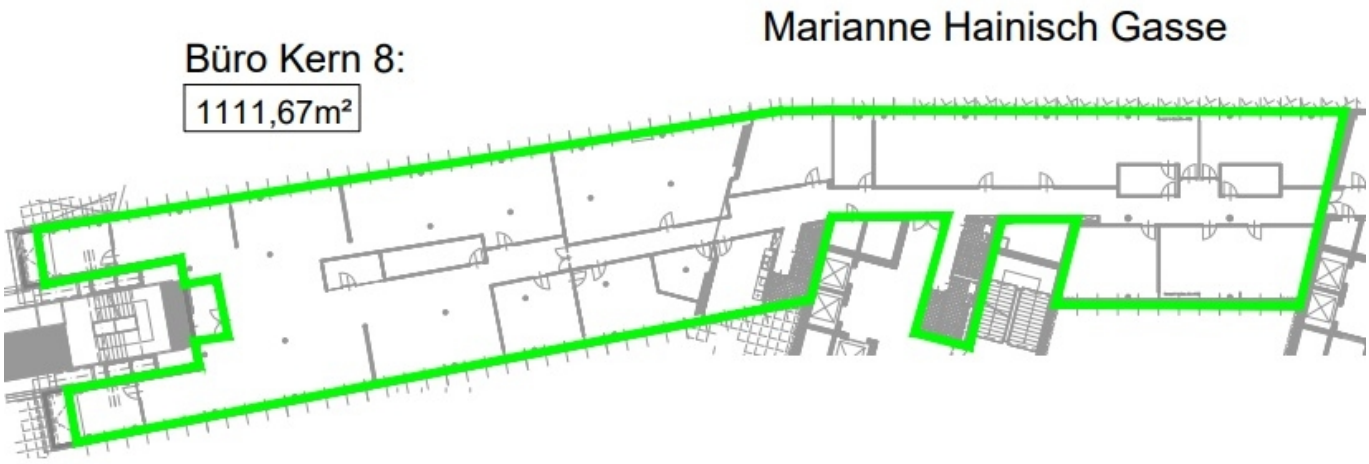
Rustler Immobilientreuhand

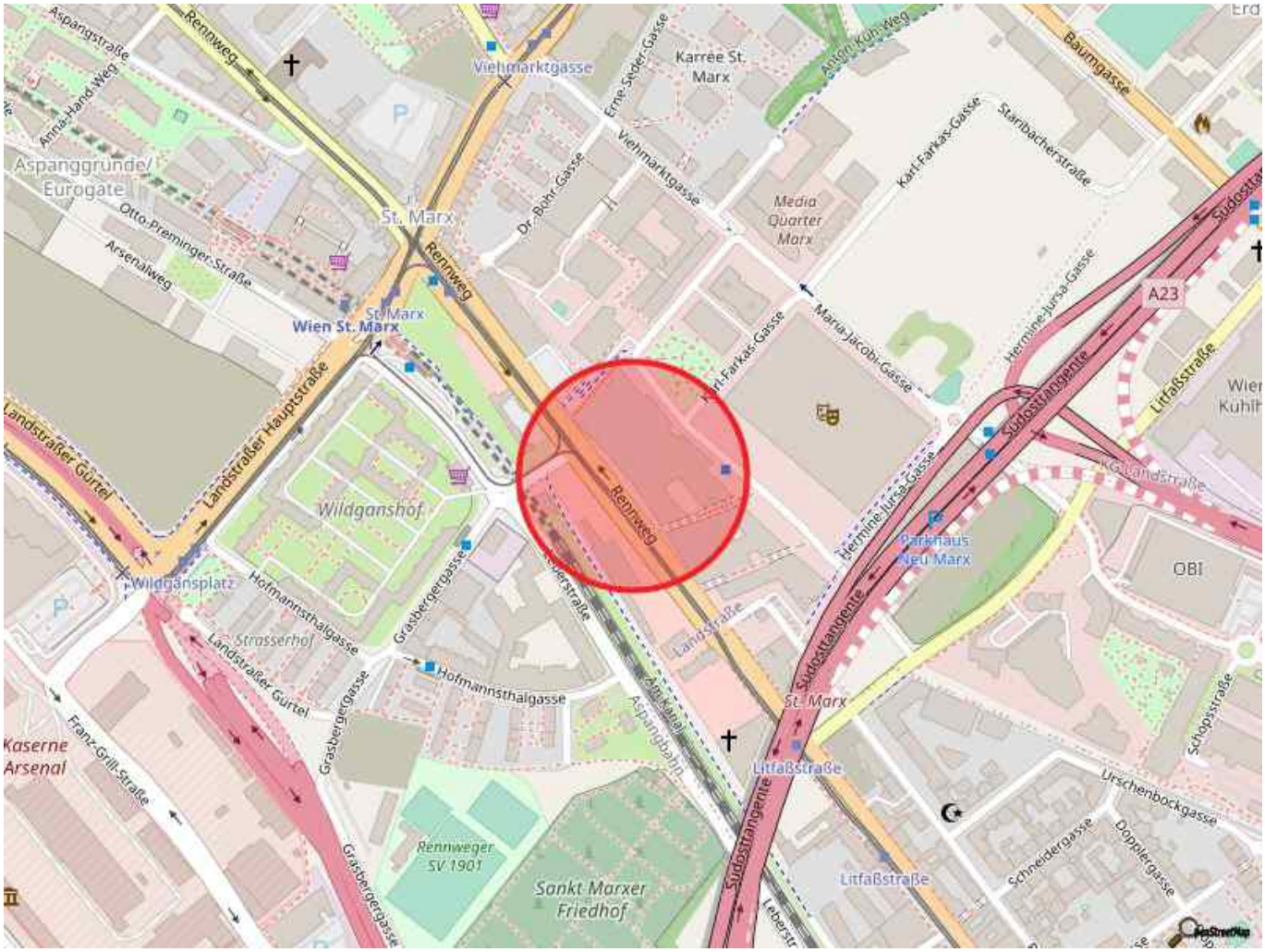
T +4318949749 659
H +4367683434659








Marianne Hainisch Gasse
Büro Kern 8:
1111,67m²


Aspangstraße
Rennweg
Viehmarktgasse
Karrée St. Marx
Baumgasse
Aspanggründe/ Eurogate
Otto-Preminger-Straße
Arsenalweg
St. Marx
Wien St. Marx
Media Quarter Marx
Karl-Farkas-Gasse
Staribacherstraße
Maria-Jacobi-Gasse
Hermine-Jursa-Gasse
A23
Sudostangente
Litfaßstraße
Landstraßer Hauptstraße
Landstraßer Gürtel
Wildganshof
Wildgansplatz
Hofmannsthalgasse
Grasbergergasse
Strasserhof
Parkhaus Neu Marx
OBI
Landstraße
Aspangbahn
Kaserne Arsenal
Franz-Grill-Straße
Rennweger SV 1901
Sankt Marxer Friedhof
Schopsstraße
Urschenbockgasse
Schneidergasse
Dopplergasse

Objektbeschreibung

Einzigartige Architektur und Modernität:
Das im Jahr 2004 errichtete T-Center und das LANDMARX beeindrucken nicht nur durch seine markante, sondern auch mit drei Architekturpreisen ausgezeichnete Architektur, sowie durch hochmoderne Büroflächen, die den Anforderungen des modernen Büroalltags gerecht werden. Die Mieter profitieren von State-of-the-Art Ausstattung und haben die Möglichkeit auf rund 84.000 m2, ihre Büros individuell zu gestalten. Da der Hauptmieter des Bürogebäudes Magenta/T-Mobile ist und auch das Rechenzentrum sich im Gebäude befindet, zählt es zur kritischen Infrastruktur. Somit ist auch in turbulenten Zeiten eine sichere Energieversorgung gewährleistet.
Optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung:
Die Lage in St. Marx bietet nicht nur Nähe zum Zentrum und den Außenbezirken, sondern auch eine optimale Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Einige der Restaurants befinden sich inhouse wie z.B. die hauseigene Kantine T-Centro, das Foodgarden Aloha Bowl oder ein japanisches Monjayaki Restaurant. Bereits zahlreiche namhafte Mieter, darunter auch die Stadt Wien, die Pacura med GmbH, die Trenkwalder Personaldienste GmbH, T-Systems Austria GmbH, Storebox, Anovis IT GmbH, Intercell, BEKO und Würth nutzen dieses Bürogebäude, werden auch Sie ein Teil dieser Familie. Auf der Hinterseite befindet sich ein hauseigener Kindergarten, der die Betreuung der Kleinsten problemlos ermöglicht. Wenn Sie internationale Kunden empfangen, ist das angrenzende Austria Trend Hotel Doppio die ideale Nächtigungsstätte. Die fast vor der Tür liegende S-Bahn-Station St. Marx, die in Gehweite liegende U3-Station Zipperstraße sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien (71, 74A, N71) gewährleisten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Natürlich können auch zusätzliche Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden (€ 145,-- exkl. USt. pro Monat).
Die Landstraßer Hauptstraße ist nur 650 Meter entfernt, die Simmeringer Hauptstraße 6 Gehminuten, die Auffahrt auf die A23/Süd- Osttangente erreichen Sie in 7 Fahrminuten. In der Umgebung gibt es Veranstaltungsorte wie die Marx-Halle und das Globe.
Modernisierung und Grüngestaltung:
Eine wunderschöne neue Fassade und moderne naturnahe Begrünung der Allgemeinflächen verleihen dem Gebäude ein ansprechendes Äußeres.
Erfahren Sie mehr über das einzigartige Büroerlebnis im LANDMARX im T-Center St. Marx - Ihre Zukunft beginnt hier!
Flexibilität und Raumangebot:
LANDMARX bietet hohe Flexibilität in der Gestaltung, mit verfügbaren Büroflächen zwischen 400 m² und knapp 1100 m². Zusätzlich werden vom Vermieter die Kosten für die Adaptierungsarbeiten übernommen. Etwaige Sonderwünsche können nach vorheriger Absprache ebenfalls berücksichtigt werden. Die insgesamt 6 Obergeschosse sowie 2 Untergeschosse mit öffentlicher Garage und Besucher-Parkplätzen ermöglichen eine vielfältige Nutzung.
Das Büro auf der Ebene 4 im Kern 8 ist das Größte der noch verfügbaren Büroflächen und bietet in seiner derzeitigen Form auf 1111,67 m² knapp 10 Räumen Platz. Natürlich kann das

auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Bestandteil der Fläche sind auch zwei nach Geschlechter getrennte Toiletten sowie eine eigene Büroküche. Zusätzlich gibt es noch vier Abstellräume. Von manchen Büros hat man einen Ausblick auf die Triple Tower oder auf die architektonisch ansprechende Fassade und den Innenhof des T-Centers. Nach Rücksprache mit dem Vermieter übernimmt dieser die Adaptierungsarbeiten und -kosten für eine Standard-Büroausstattung. Etwaige Sonderwünsche müssen individuell ausgehandelt werden. Auch verfügt das Gebäude über einen Lastenaufzug, welcher bei der Einrichtung des Büros sehr hilfreich ist.
In den Betriebskosten sind auch die Stromkosten mit einer Akontozahlung hinterlegt, welche mit dem Hauptmieter Magenta abgerechnet wird, was einen Preisvorteil gegenüber dem regulären Markt zur Folge hat.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.