

**Die letzten Etagen gehören Ihnen! 1.297 m² Bürofläche auf
4 Ebenen - Ares Tower**



Objektnummer: 271543100

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	1.297,00 m²
WC:	6
Heizwärmebedarf:	C 61,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaltmiete (netto)	16.212,50 €
Kaltmiete	23.281,15 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	7.068,65 €
USt.:	4.656,23 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

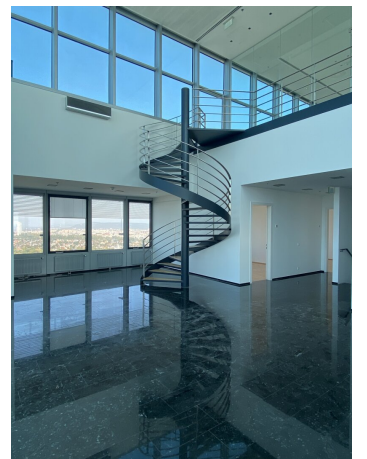


Mag. Lukas Suk

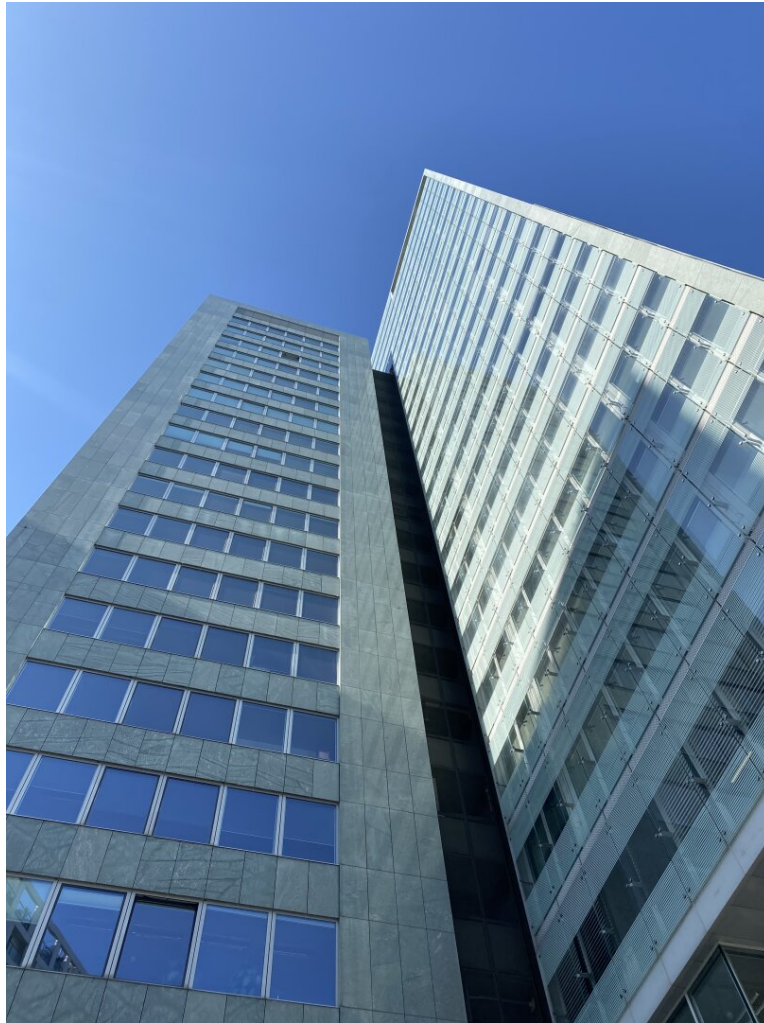
Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 676 7304391

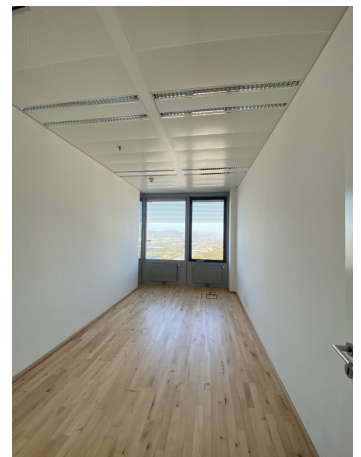
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



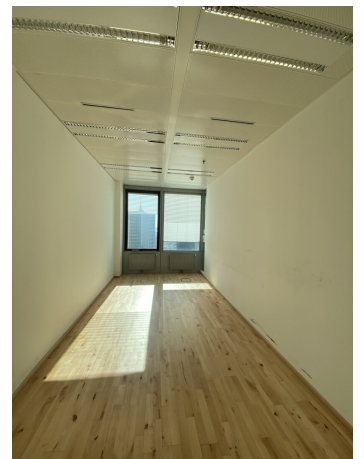


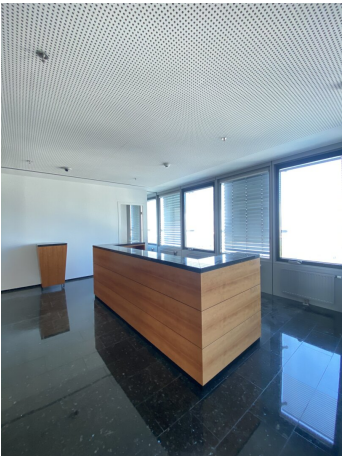




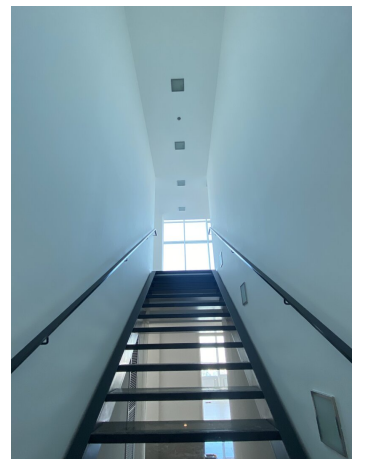






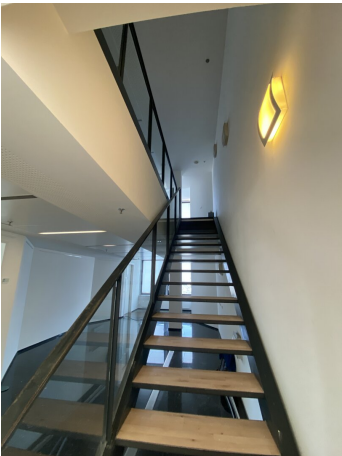


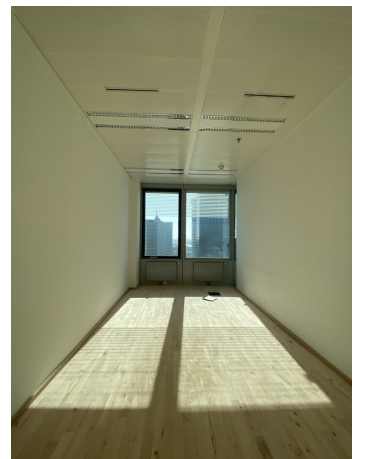






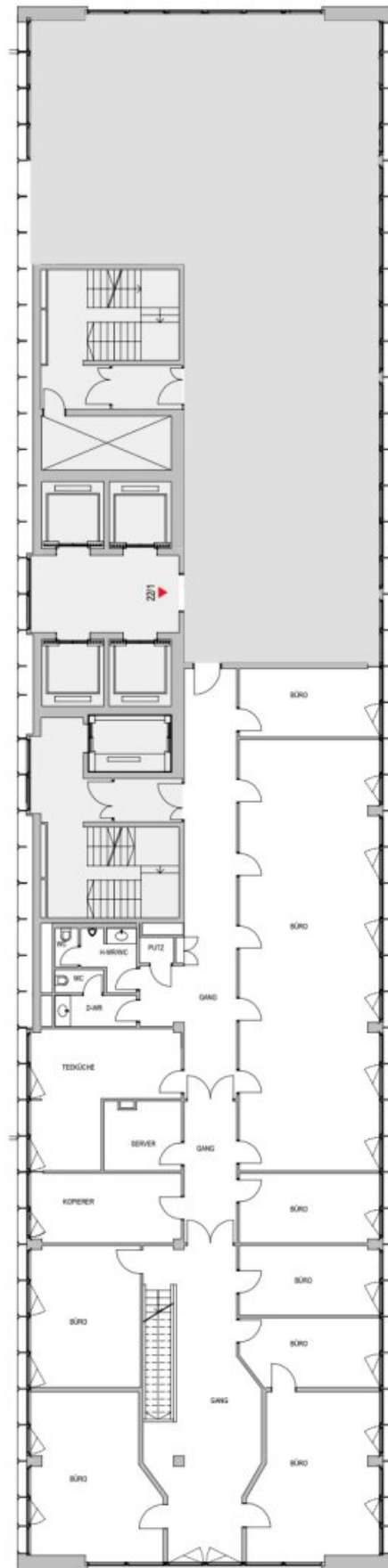


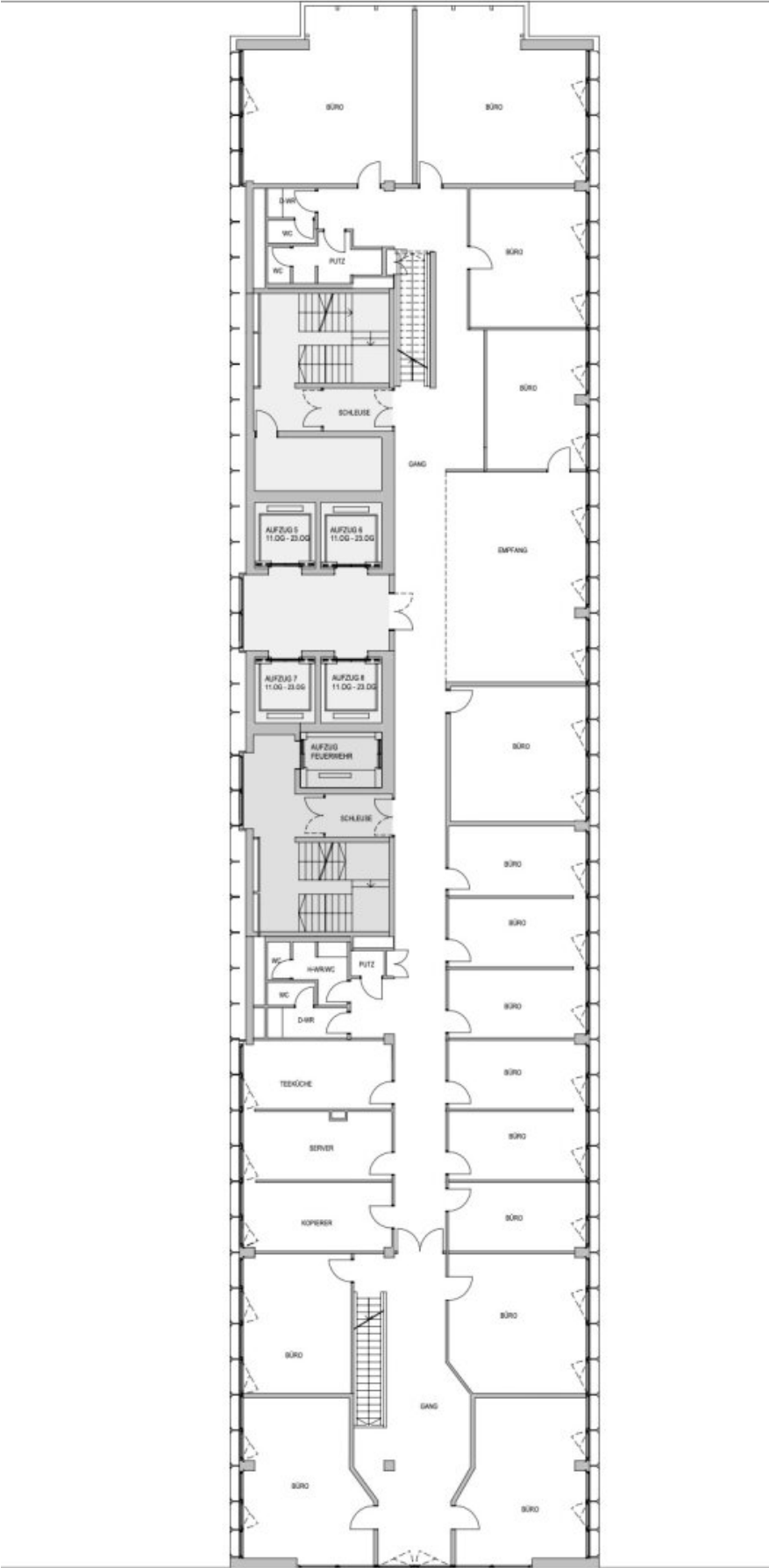


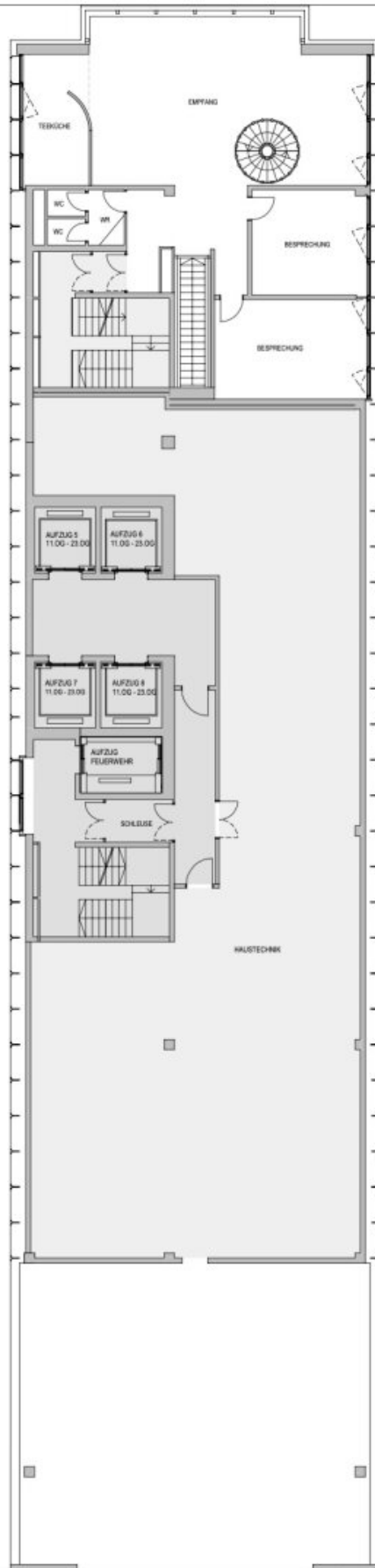


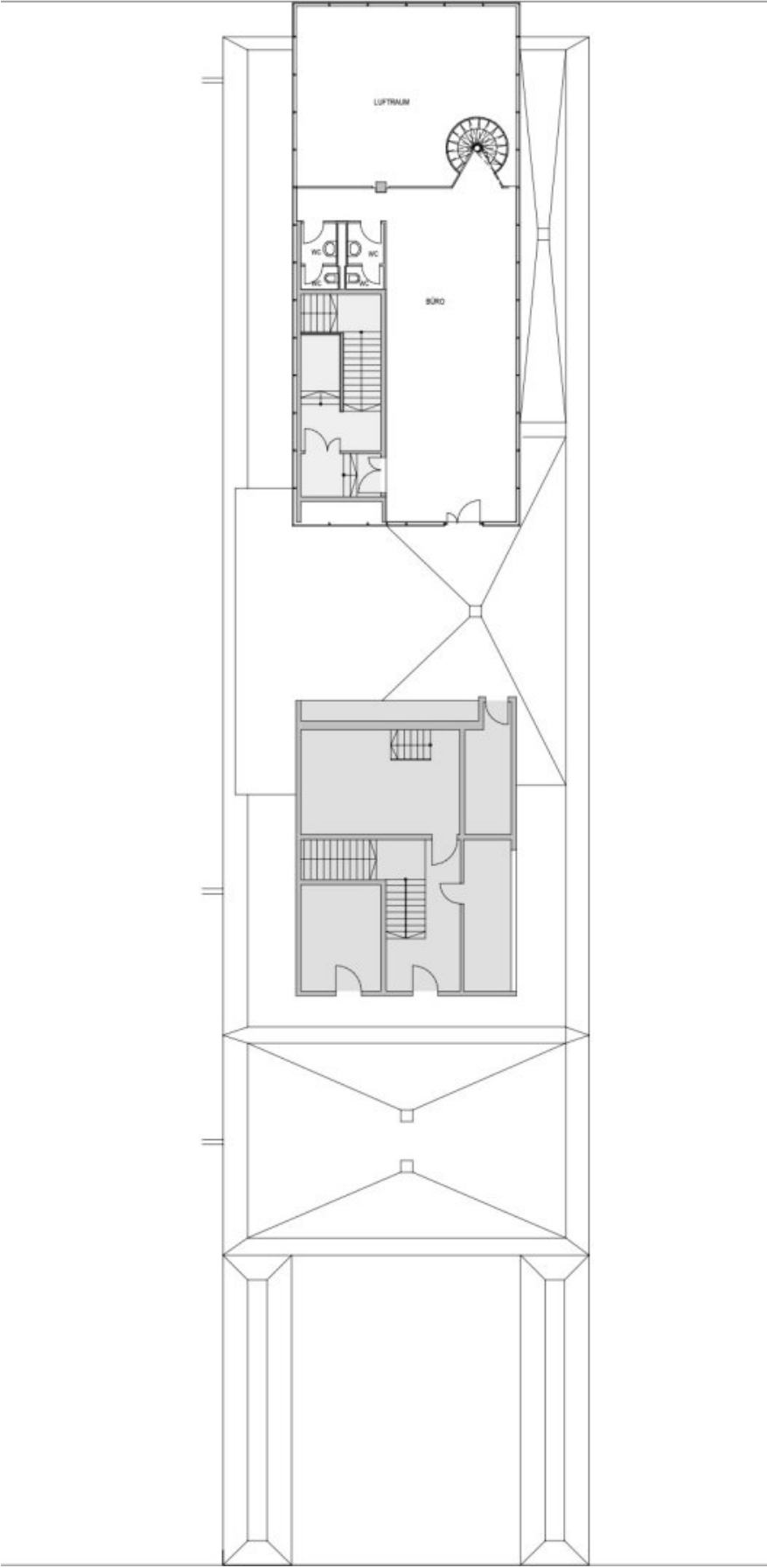












Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im beliebten Office Cluster der Donau City im 22. Bezirk gelangt ein **modernes 1.297 m² große Büro auf 3 Ebenen im 22., 23. und 24. OG des Ares Towers** zur Vermietung.

Die Nähe zur **UNO City** und dem Vienna International Center, sowie die zahlreichen Firmensitze von namhaften österreichischen und internationalen Unternehmen und **Botschaften**, verleihen der **Umgebung** einen **internationalen und dynamischen Charakter**.

Die Ausstattung ist repräsentativ, modern und erfüllt alle Standards eines modernen Bürogebäudes.

Aufteilung:

22. Obergeschoss (ca. 400 m²):

- Gang
- Treppe
- 8 Bürozimmer (aktuell, Räume veränderbar)
- 1 Kopierraum
- 1 Serverraum
- 1 Teeküche
- 1 Raum für Reinigungsmittel

- 2 getrennte Toiletten

23. Obergeschoss (ca. 654 m²):

- Eingangsbereich
- Empfang
- Gang
- Treppe
- 15 Bürozimmer (aktuell, Räume veränderbar)
- 1 Kopierraum
- 1 Serverraum
- 1 Teeküche
- 1 Raum für Reinigungsmittel
- 4 getrennte Toiletten

24. Obergeschoss (ca. 159 m²):

- 1 großer Empfangsraum mit Wendeltreppe
- 1 Teeküche
- 2 Besprechungsräume
- 2 getrennte Toiletten

25. Obergeschoss (ca. 84 m²):

- 1 großes Büro
- 2 getrennte Toiletten

Highlights:

- repräsentativer Eingangsbereich
- hochwertige, moderne Ausstattung
- viele Büroräume und Räumlichkeiten
- flexibles Raumkonzept
- Parkmöglichkeiten
- barrierefrei

- klimatisiert
- fulminanter Ausblick

Ausstattung:

- Kühlung
- Schöne und hochwertige Böden
- Sanitärgruppen
- Teeküchen

Kosteninformationen:

Miete netto: 14,50 EUR /m² / Monat

Betriebskosten netto: 5,45 EUR /m² / Monat

Gesamtmiete netto: 23.281,15 EUR

Gesamtmiete brutto: 27.937,38 inkl. 20% USt.

In den Betriebskosten sind Akontokosten für Heizung und Warmwasser enthalten.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap