13.Stock - Büro mit Weitblick



Objektnummer: 6881

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	750,00 m²
Kaltmiete (netto)	11.250,00 €
Kaltmiete	16.050,00 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	4.800,00 €
USt.:	3.210,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Fiedler

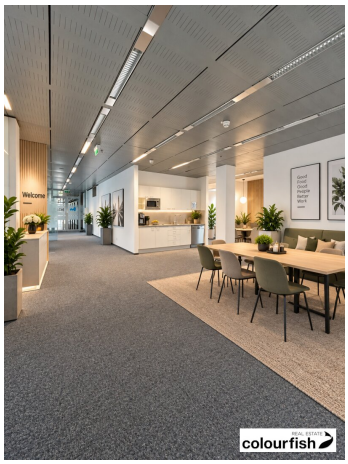
colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10
H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


REAL ESTATE
colourfish


colourfish

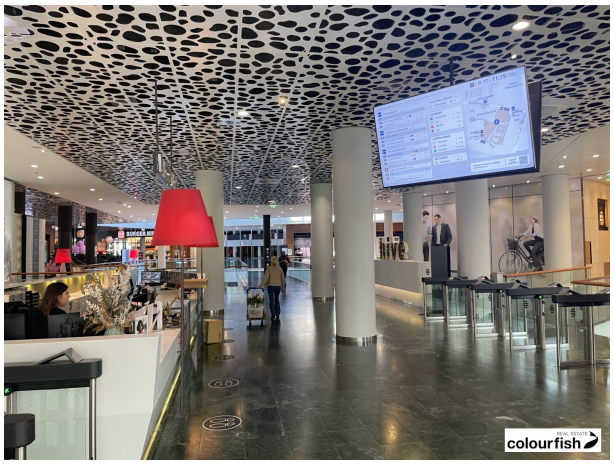

colourfish


Better
People
Brighter
Spaces
TEAM
IDEAS
PROGRESS
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish


directory
Fronius
fsh
DXC
switch
Regus
TAG
E+H
KICK OFF
Hermes
TREND
IMCD
BACHER
VAIKOON
CTS
ADN
DEKRA
SUFOR
atl
Boston Scientific
KICKOFF
BÖHM
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish

Twin Tower

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien
Turm A 13.OG - Belegung

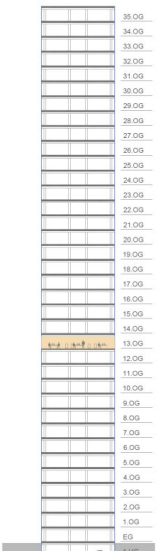
Büro	51AP
Meeting	16PAX
WC Kap.	75PAX

Standard Tischgröße: 180 x 80 cm

Übersicht



Systemschnitt



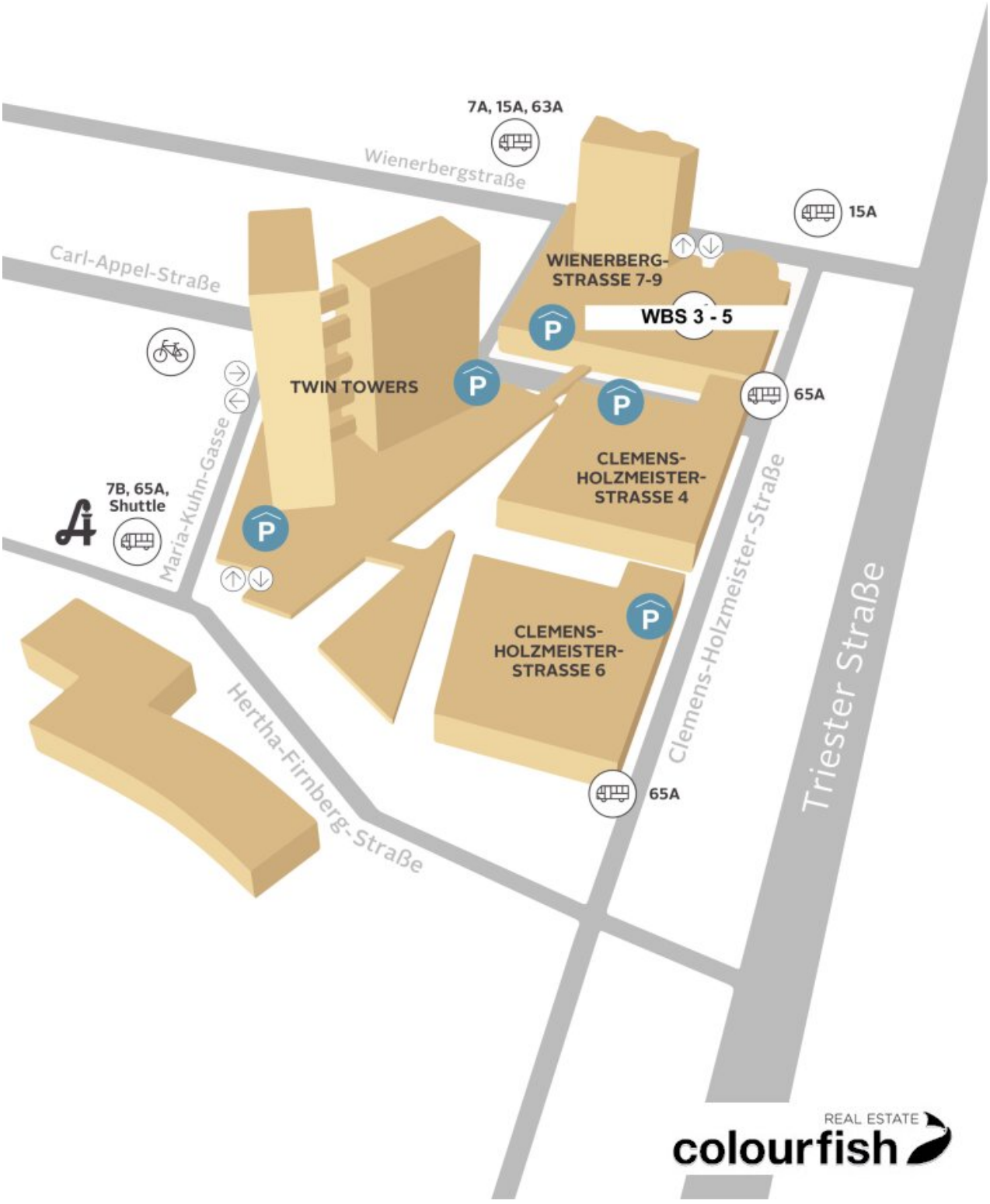


Nettonutzfläche inkl. Nebenräume
Stand 2025.08.13

	Nutzfläche	Raumhöhe
Büro 1	ca. 748m²	2,80 m

REAL ESTATE
colourfish

AM WIENERBERG



REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

Das Bürogebäude ist Teil eines etablierten Office-, Shopping-, Entertainment- und Naherholungszentrums **„myhive AM WIENERBERG“**.

Der Standort am Wienerberg liegt im Süden von Wien und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von internationalen wie österreichischen Unternehmen geschätzt wird: abwechslungsreiche Gastronomie, Besprechungsräume, Fahrradräume mit Garderoben und Duschen sowie ein Erholungsgebiet mit Golfplatz vor der Haustüre stehen allen Mietern von myhive zur Verfügung.

Er zählt zu einem der größten Büro- und Geschäftsstandorte der Stadt mit bester Anbindung an City, Airport, Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz. Über einen Abfahrtsmonitor am Standort sind die Mieter stets über die aktuellen öffentlichen Anbindungen informiert. Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es auch einen kostenlosen City Shuttle, das Sie direkt zur Oper in die Wiener Innenstand und retour bringt.

Verfügbare Fläche/Konditionen:

Turm A 13.OG - 750,00 m² Miete netto € 17,00/m²

Ausstattung:

- Welcome Desk mit moderner Zutrittskontrolle
- Highspeed Lifte
- Flexible Raumaufteilung, nutzerspezifische Anpassung möglich
- Lichte Raumhöhe: ca. 280 cm
- Doppelböden
- Kühldecken
- Sonnenschutz

- Teeküche
- getrennte WC Einheiten

Weitere verfügbare Flächen/Konditionen:

Turm A 9.OG 337,00 m² netto € 16,50/m² - frei ab 1.1.2027

Turm A 10.OG 219,00 m² netto € 16,50/m² - frei ab 1.11.2026

Turm A 18.OG 245,00 m² netto € 17,50/m² - frei aab 1.1.2027

Turm A 21.OG 257,00 m² netto € 19,00/m² - frei aab 1.1.2027

Turm A 27.OG 320,00 m² netto € 20,50/m² - frei aab 1.11.2026

Turm A+B 19+20.OG 3.206,00 m² netto € 18,50/m² - A19/B19/A20/B20 mit Brücke

Turm A+B 25+26.OG 2.484,00 m² netto € 20,50/m² - A25/A26/B26 mit Brücke

Turm B 17.OG 715,00 m² netto € 17,50/m²

Turm B 18.OG 793,00 m² netto € 17,50/m²

Betriebskosten: € 6,90/m² netto inkl. Heizung und Kühlung

Zusätzliche Lagerflächen können im UG angemietet werden.

Nettomietpreis: € 8,00/m²

Betriebskosten: € 1,80/m² netto

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Ihre myhive Vorteile:

- Optimale Nahversorgung mit zahlreichen Restaurants & Cafes

- Shopping Mall: Billa, Bipa, Reisebüro, Post, Trafik, Frisör, Nagelstudio
- twelve Konferenzzentrum mit 12 Hightech-ausgestatteten Räumen
- Thirty Five Event Location im 35. Stock der Twin Towers
- TwentyTwo Restaurant im 22. Stock
- Großzügige Fahrradraum mit Garderobe und Duschen, E-Bike Ladestation
- Fitnessstudio im Haus
- Mieter-Lounge
- Kostenlose myhive Services
- Highspeed Internet
- Hotel
- Cineplexx Kino
- Kindergarten & Hort im Haus
- Erholungsgebiet inklusive Golfplatz vor der Tür
- Taxistand
- Attraktive Grünflächen mit Sitzgelegenheiten im Außenbereich

- Garage mit 2.000 Stellplätzen und E-Ladestation

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- kostenloser Twin City-Shuttle zur Oper (Abfahrt alle 30 Minuten, ca. 15 Minuten bis zur Oper)
- öffentliche Bus-Linien 7A, 7B, 15A, 65A zu den
- U-Bahn-Linien U1, U4 und U6 und
- zur Schnellbahn Wien-Meidling
- Straßenbahnlinie 1 zur U1, Station Karlsplatz/Oper
- alle Informationen über die öffentliche Anbindung im Minutentakt in Richtung Zentrum und an das Wiener U-Bahn-Netz findet man an Live-Abfahrtsmonitoren vor Ort, online und in einer App

Individualverkehr:

- City-Nähe: 15 Minuten ins Zentrum
- Flughafen-Nähe: 20 Minuten
- ausgezeichnete Autobahnanbindung
- Tiefgarage mit 2.000 KFZ-Stellplätzen

- Carsharing: Car2go Stellplätze vor Ort
- Taxi-Standplatz vor der Tür
- E-Car Ladestationen vor Ort

Parken:

Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage stehen zur Verfügung.

Über einen Abfahrtsmonitor am Standort sind die Mieter stets über die aktuellen öffentlichen Anbindungen informiert.

Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es auch einen kostenlosen City Shuttle, dass Sie direkt zur Oper in die Wiener Innenstand und retour bringt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap