

Moderne und großzügige Büroflächen am Wienerberg - TWIN TOWERS



REAL ESTATE
colourfish

Objektnummer: 6881

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	750,00 m ²
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



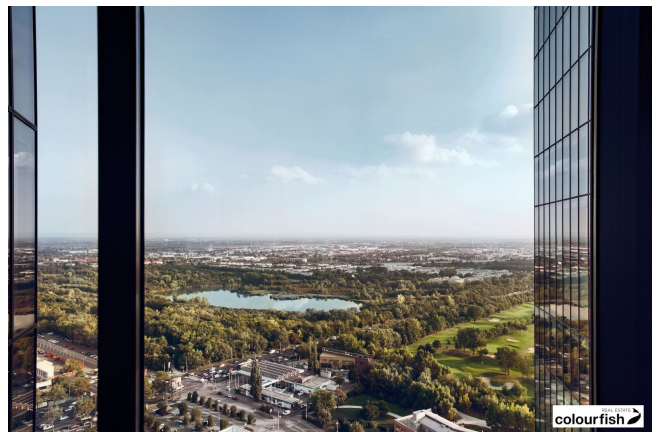
Andrea Fiedler

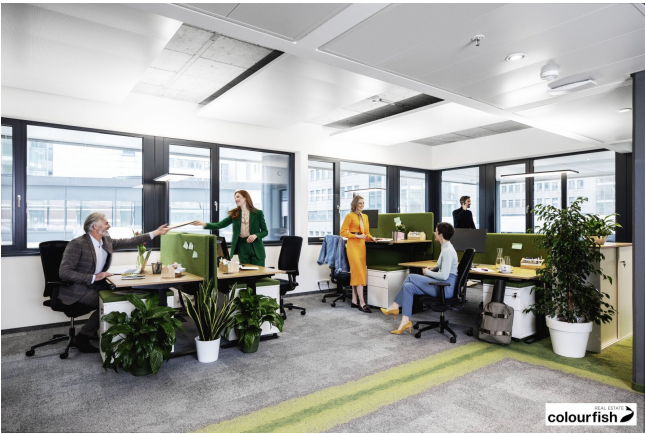
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10

H +43 664 468 56 10

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







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

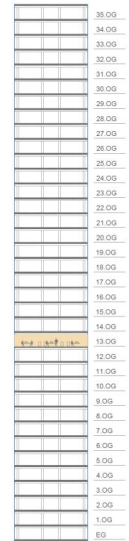
Büro 51AP
Meeting 16PAX
WC Kap. 75PAX

Standard Tischgröße: 180 x 80 cm

Übersicht



Systemschnitt

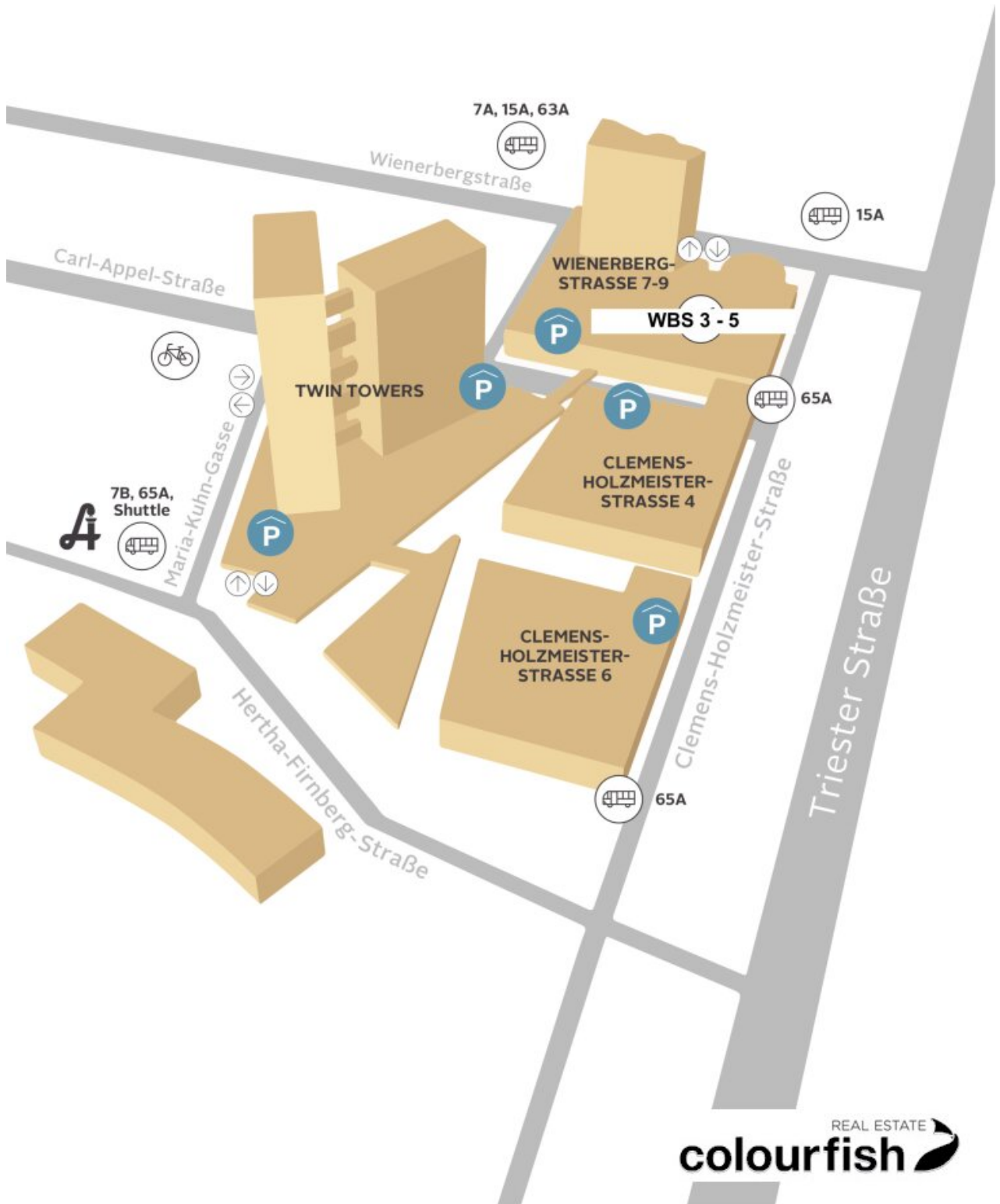


Nettonutzfläche inkl. Nebenräume
 Stand 2025.08.13

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



AM WIENERBERG



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 Innenstadt und retour bringt.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Turm A - 13.OG: ca. 750 m² - netto € 14,50/m²/Monat

Ausstattung:

- Flexible Raumaufteilung, nutzerspezifische Anpassung möglich
- Lichte Raumhöhe: ca. 280 cm
- Doppelböden
- Kühldecken

verfügbare Fläche/Konditionen:

Turm A - 10.OG: ca. 210 m² - netto € 15,00/m²/Monat

Turm B - 18.OG: ca. 740 m² - netto € 16,00/m²/Monat

Turm A und B - 19.+20.OG: ca. 3.206 m² - netto € 17,50/m²/Monat

Turm A und B - 25.OG+Turm A - 26.OG: ca. 2.484 m² - netto € 17,50/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 6,40/m²/Monat

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden.

Ihre myhive Vorteile:

- Kindergarten & Hort im Haus
- Erholungsgebiet inklusive Golfplatz vor der Tür
- Kostenlose myhive Services
- Optimale Nahversorgung mit zahlreichen Shops & Restaurants
- Highspeed Internet
- Mieter-Lounge
- Taxistand
- Fitnessstudio
- Garage mit 2.000 Stellplätzen und E-Car-Ladestation
- Anbindung an Hauptverkehrsadern und viele Parkplätze bringen besonders Vertriebsunternehmen Vorteile

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.

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 <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap