

Flexible Bürofläche im Tech Gate



Objektnummer: 7142

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	552,39 m²
Kaltmiete (netto)	8.009,66 €
Kaltmiete	10.882,09 €
Miete / m²	14,50 €
Betriebskosten:	2.872,43 €
USt.:	2.176,42 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

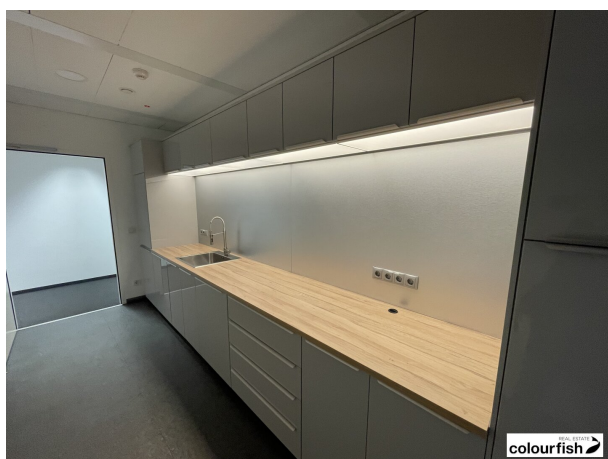
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

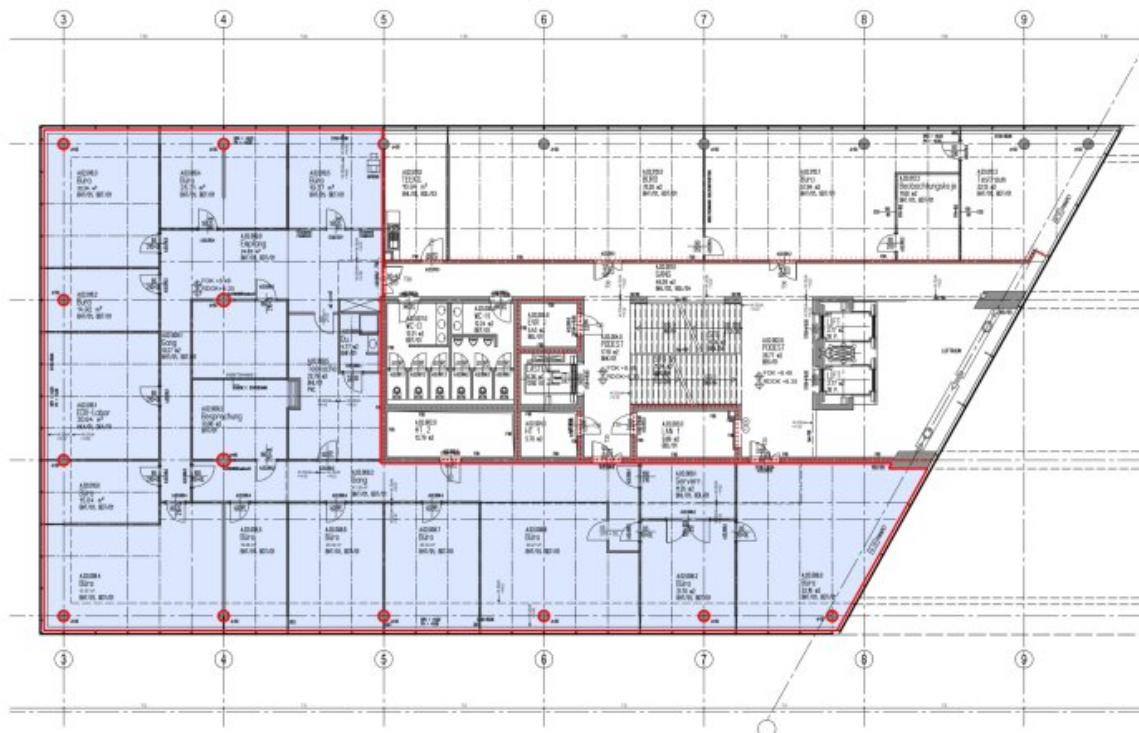
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











0 1 2 3 4 5 10
M = 1:200

Mietfläche :

Die Grundflächen der innerhalb der rot umrandet dargestellten Mietfläche befindlichen Stahlbetonsäulen sind von der Gesamtmietfläche in Abzug gebracht.

Die im Plan eventuell dargestellte Möblierung ist eine mögliche Variante, die dem Mieter/innen einen maßstäblichen Eindruck seines Mietbereichs geben soll.

Vermietbare Fläche : 552,39 m²

Mietbereich



2
s **colourfish** REAL ESTATE

Objektbeschreibung

In die Vermietung gelange flexible Büroflächen in unterschiedlichen Größen im Tech Gate in der Donau City.

Der Flachbau GATE bietet auf sieben Stockwerken flexible Büro- und Eventflächen mit insgesamt 15.000 m² an, darunter Einheiten ab 30 m² bis hin zu ganzen Etagen von 2.400 m². Die Räume sind flexibel gestaltbar und bieten Möglichkeiten für Einzel- und Großraumbüros. Neben der Bürofläche verfügt das Gebäude über attraktive Event- und Konferenzräume, wie die „Ring Stage“ mit einer großen Terrasse. GATE bietet moderne Ausstattungsmerkmale wie FanCoil-Kühlung, IT-Verkabelung, öffentbare Fenster, Sonnenschutz und ein ergonomisches Beleuchtungskonzept.

Der TOWER beeindruckt mit einer raumhohen Verglasung und einer markanten dreieckigen Architektur, die außergewöhnliche Ausblicke auf Wien und die Donau bietet. Auf 19 Stockwerken und einer Gesamtfläche von 12.000 m² stehen flexible Büroflächen ab 30 m² bis zu 700 m² pro Etage zur Verfügung. Das Highlight des TOWERs ist die SKY-Stage im 19. Stock, eine repräsentative Eventfläche mit einer großen Terrasse und 900 m² Fläche für besondere Veranstaltungen. Zu den Vorteilen zählen individuell gestaltbare Büros, öffentbare Fenster, Kühlbalken, Sonnenschutz, IT-Verkabelung sowie ein ergonomisches Beleuchtungskonzept.

Im gesamten Gebäude gibt es Zugang zu einem Konferenzzentrum, einer SKY-Stage im 19. OG, Restaurant- und Catering-Optionen, umfassendem Facility Management, 24/7-Empfang, Barrierefreiheit und einer Tiefgarage mit 344 Stellplätzen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U1 Station Donau City ist sehr gut, im Individualverkehr besteht ein direkter Anschluss an die A22.

verfügbare Flächen/Konditionen

Gate 1:

2.OG: ca. 552 m² - netto € 14,50/m²/Monat

LED-Beleuchtung und neue Fancoils sind vorhanden. Diese werden derzeit saniert. Im 2. Obergeschoss befanden sich bisher Schulungsräume. Die zugehörigen Nassräume befinden sich dort in den Allgemeinflächen des Gebäudes.

Gate 3

2.OG: ca. 576 m² - netto € 14,50/m²/Monat

Die Sanitärräumlichkeiten befinden sich in den Allgemeinteilen. Sie zählen damit nicht zur Mietfläche. Die Reinigung und Bestückung sind in den Betriebskosten des Hauses inkludiert. Die Bürofläche ist die einzige Mietfläche im Stockwerk, man kann damit von einer Alleinbenutzung ausgehen. Die Mietfläche ist sofort bezugsfertig inkl. vollausgestatteter Küche und LED-Beleuchtung.

Tower

13.OG: ca. 388 m² - netto € 17,50/m²/Monat

LED-Beleuchtung ist vorhanden. Der Ausblick aus dem 13. Stockwerk ist hervorragend.

14.OG: ca. 276 m² - netto € 17,50/m²/Monat - verfügbar ab 01/2026

Derzeit ist noch keine LED-Beleuchtung in der Einheit. Dies wird jedoch vor Einzug eines neuen Mieters umgerüstet. Die Loggia (ca. 15 m²) ist eine absolute Besonderheit, da es sich um die einzige Außenfläche im Tech Gate handelt. Der Ausblick aus dem 14. Stockwerk ist hervorragend.

Betriebskosten: netto € 5,20/m²/Monat

Heizkosten: netto € 1,30/m²/Monat

Stromkosten: netto € 1,10/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Konferenzzentrum
- Besprechungsräume im Gebäude
- SKY-Stage: repräsentative Veranstaltungsfläche im 19. OG
- Duschen im 6.OG vorhanden
- Restaurant & Catering

- Facility Management und Gebäudemanagement im Haus
- Empfang 24 / 7
- Lastenaufzug
- Fahrradraum
- Tiefgarage im Gebäude

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U1

Autobus: 90A, 91A, 92A, 20B

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A22 Kaisermühlen

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 Minuten erreichbar

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 <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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap