

## **Das besondere Büroerlebnis im Twin Tower**



IMG\_20241105\_151451

**Objektnummer: 141/81949**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2001
Nutzfläche:	1.610,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Gesamtmiete	38.768,80 €
Kaltmiete (netto)	27.370,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	17,00 €
Betriebskosten:	9.499,00 €
USt.:	1.899,80 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuhand

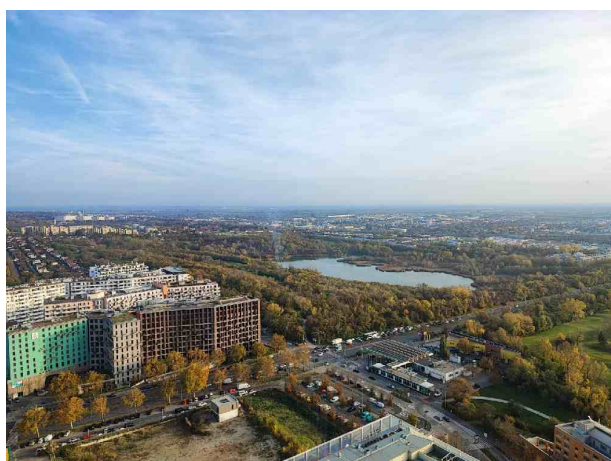
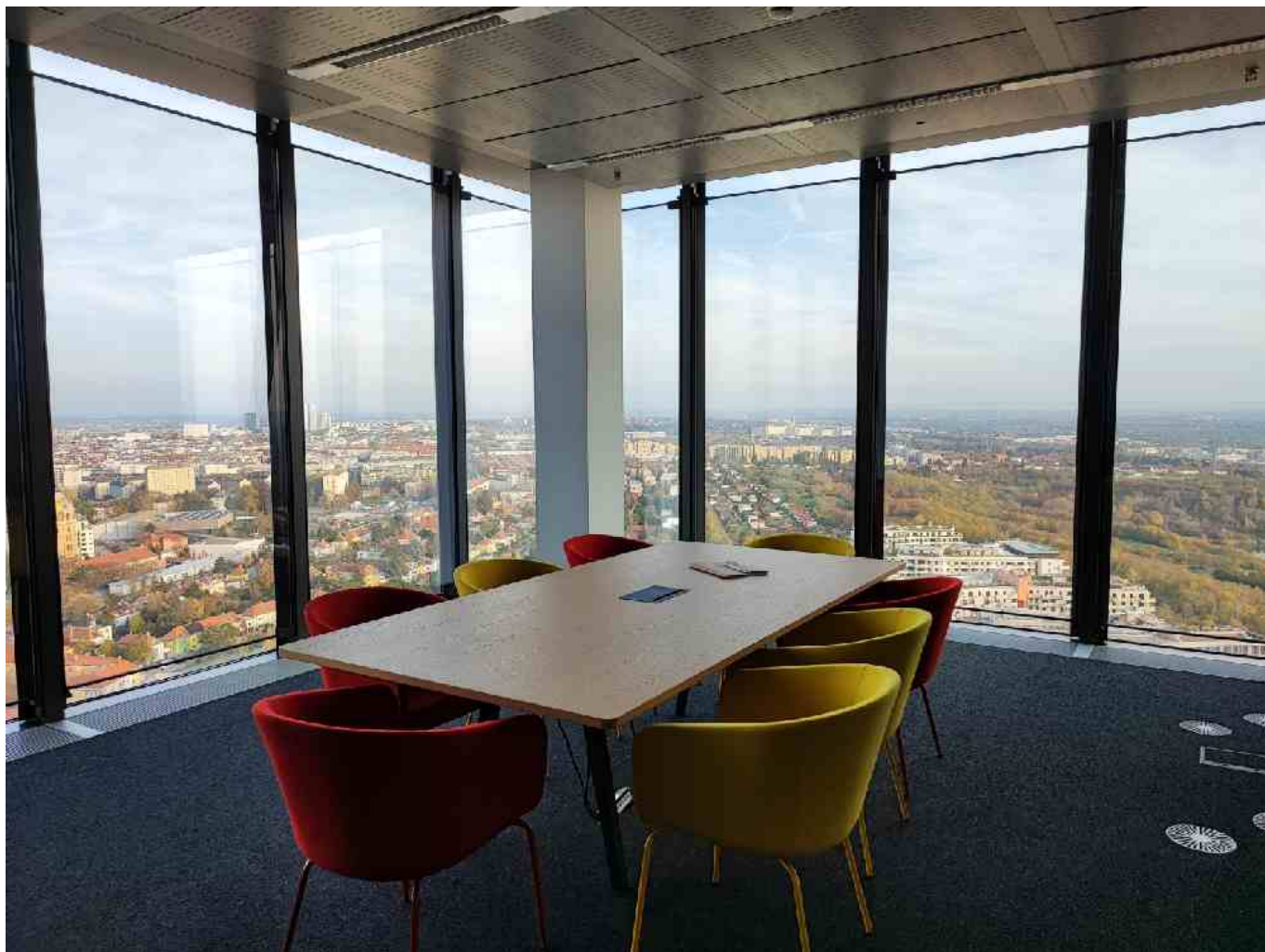
T +4318949749659

H +4367683434659

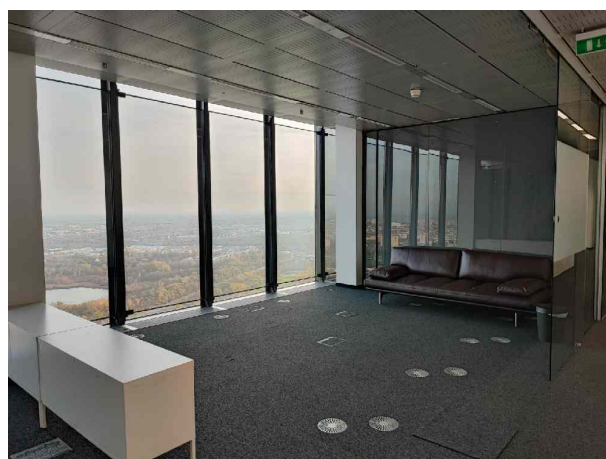
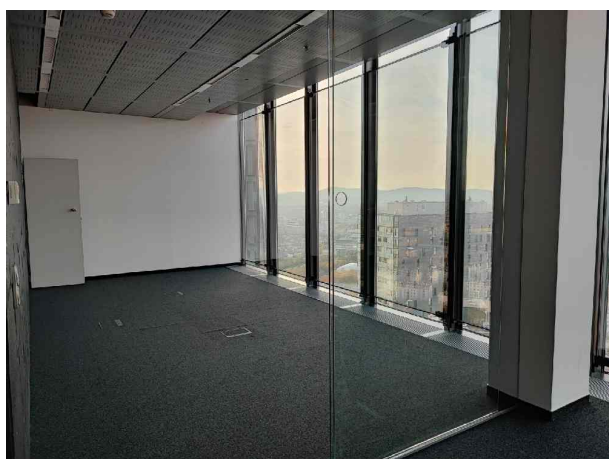
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

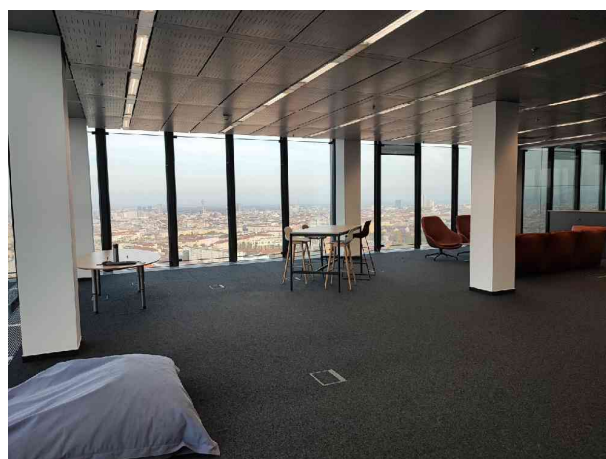
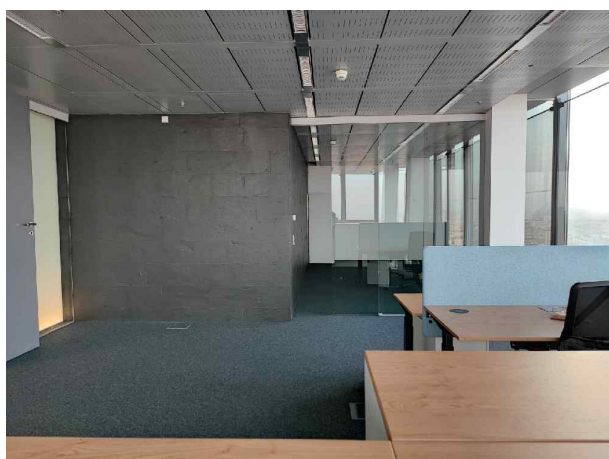


Mitglied des  
immobilienring.at

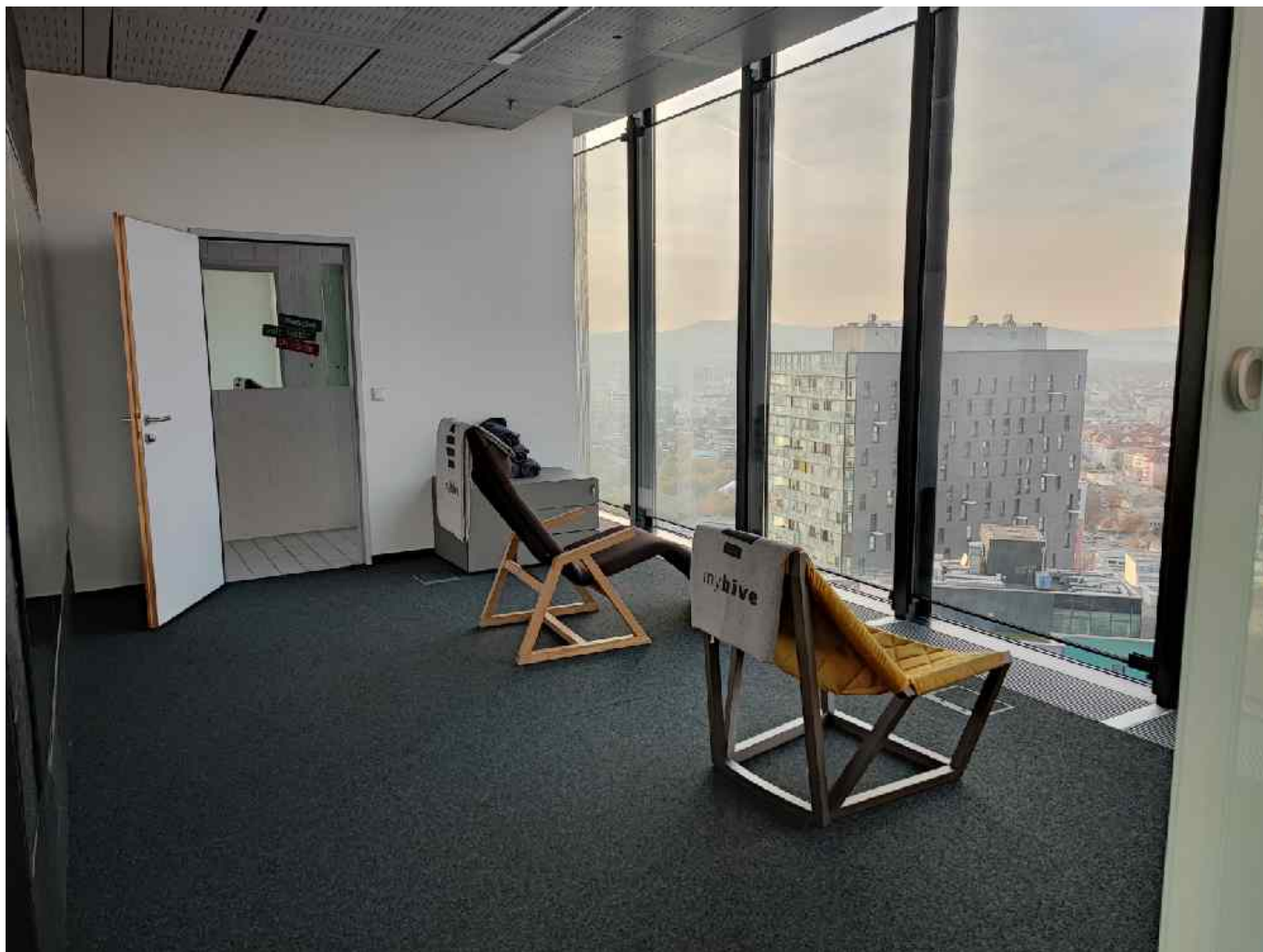












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein einzigartiges Großraumbüro mit einer Gesamtfläche von knapp 1.600 m<sup>2</sup>, das sich auf das 28. und 29. Stockwerk des Twin Towers verteilt. Die erhöhte Raumhöhe sowie die beeindruckende Lage im Tower selbst verleihen diesem Büro ein unvergleichliches Ambiente – ein besonderes Erlebnis für Kunden und Mitarbeiter.

Beide Etagen sind durch eine interne, geschickt integrierte Treppe miteinander verbunden, wodurch kurze Wege garantiert sind. Die vorhandene Raumaufteilung kann übernommen oder individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Nach jeder Fensterpartie, ca. alle 1,2m, wäre eine Unterteilung möglich. Es besteht auch die Möglichkeit, nur eine der beiden Etagen anzumieten und die Verbindung zur anderen Etage zu schließen.

Das Büro bietet einen modernen Ausstattungsstandard mit Doppelboden mit einer bestehenden Verkabelung sowie Platz für weitere Verkabelung, Raffstores für die Verschattung, vorhandener Klimatisierung in Form einer Kühldecke, einer hochwertigen Edelstahl-Küche sowie einer bequemen Erreichbarkeit durch den Lift. Ein besonderes Highlight ist die Dusche mit einem der besten Ausblicke über Wien und das angrenzende Erholungsgebiet Wienerberg. Vor der Dusche befindet sich ein Bereich, der in Pausen zum Entspannen und Genießen der Aussicht einlädt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Work-Life-Balance, die hier großgeschrieben wird. Sie beginnt mit der Einzigartigkeit des Büros und setzt sich im Erdgeschoss mit umfassender Nahversorgung sowie einem durchdachten Mobilitätskonzept fort. Ihre Mitarbeiter können alltägliche Besorgungen schnell und effizient auf dem Weg zur Arbeit oder nach Hause erledigen. Die vielfältigen gastronomischen Einrichtungen im Tower bieten für jeden Geschmack und Anlass das passende Angebot.

Der Concierge-Service am Welcome Desk übernimmt zudem kurzfristige Erledigungen wie die Besorgung von Blumen oder die Reinigung von Kleidungsstücken. Für Familienfreundlichkeit ist ebenfalls gesorgt: Ein Kindergarten und eine Hortbetreuung direkt im Tower bieten zusätzliche Entlastung.

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Büro live und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

\*Die im Inserat gezeigten Fotos sind teilweise Musterfotos und dienen zu Veranschaulichung, wie Ihr Büro aussehen könnte. Das Büro kann in echt von den Fotos im Inserat abweichen!  
Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m<sup>2</sup>!  
Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:

Nettomietzins/m<sup>2</sup> € 17,00  
Betriebskosten/m<sup>2</sup> € 5,90

20% USt./m<sup>2</sup> € 4,58

Gesamtmiete (exkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 22,90

Gesamtmiete (inkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 27,48





## **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.