

## **Skyline – Office and more**



**Objektnummer: 7062**

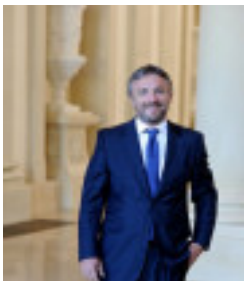
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	549,17 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	44,00 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.061,30 €
<b>Kaltmiete</b>	11.532,56 €
<b>Miete / m²</b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.471,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

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



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

An einem der interessantesten Knotenpunkte der Stadt, am Döblinger Gürtel im 19. Wiener Gemeindebezirk, Heiligenstädter Straße 31, entstand ein außergewöhnliches Büroobjekt: Skyline.

Geprägt von seiner dynamischen Architektur setzt Skyline ein modernes Zeichen auf den historischen Wiener Stadtbahnbögen: Die Bebauung des Dreiecks zwischen innerem und äußerem Döblinger Gürtel und der Heiligenstädter Straße - direkt an der U-Bahn und S-Bahn Station Spittelau.

Hier entstanden ca. 13.700 Quadratmeter Büro- und Geschäftsflächen. Das Erdgeschoss zur Heiligenstädter Straße gelegen bietet Geschäfts- und Serviceflächen. Weiters verfügt das Objekt über einen ruhigen Innenhof.

Skyline präsentiert sich mit dieser Standortqualität, seinem unverwechselbaren Design und dem Charme der Verbindung eines High-Tech-Bürohauses mit historischer Bausubstanz als einzigartige Immobilie mit außergewöhnlichem Charakter.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

- 6. OG/ MF2B: 260,87m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)
- 6. OG/ MF3A: 549,17m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)
- 6. OG/ MF3B: 755,47m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)
- 6. OG gesamt: 1.565,00m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)

**Betriebskosten:** € 4,50/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung + Kühlung)

**Parkplätze:** ab € 107,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 35A, 37A
- Straßenbahn Linie 37, D
- U-Bahn Linie 4, 6
- Schnellbahn Linie 40

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Döblinger Gürtel
- Heiligenstädter Straße
- Liechtensteinstraße

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.