

## **Attraktive Büroflächen im Saturn Tower mit Balkon**



**Objektnummer: 7271**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 773,67 m²     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 13.152,39 €   |
| <b>Kaltmiete</b>         | 17.678,36 €   |
| <b>Miete / m²</b>        | 17,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 4.525,97 €    |
| <b>USt.:</b>             | 3.535,67 €    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 BMM 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.







REAL ESTATE  
**colourfish**

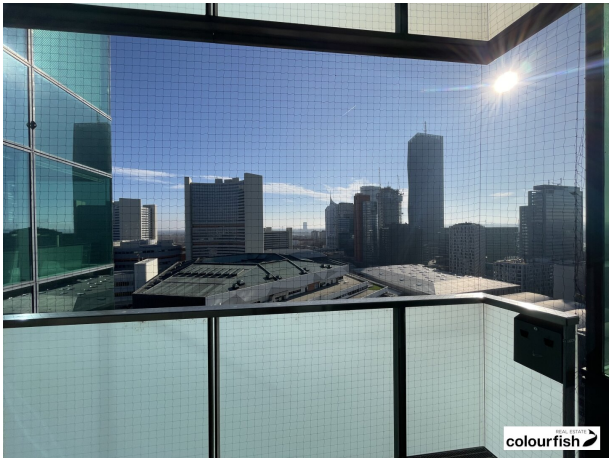
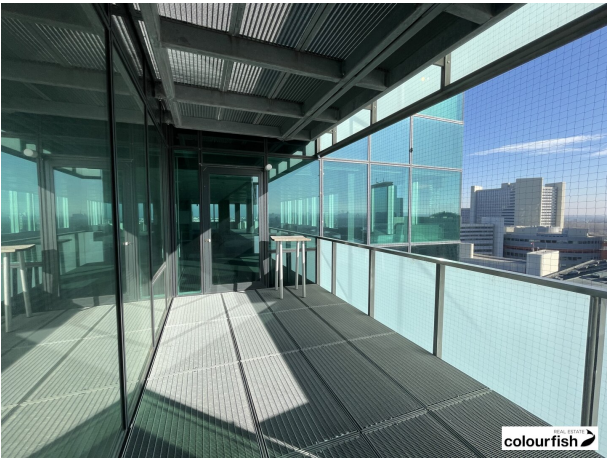


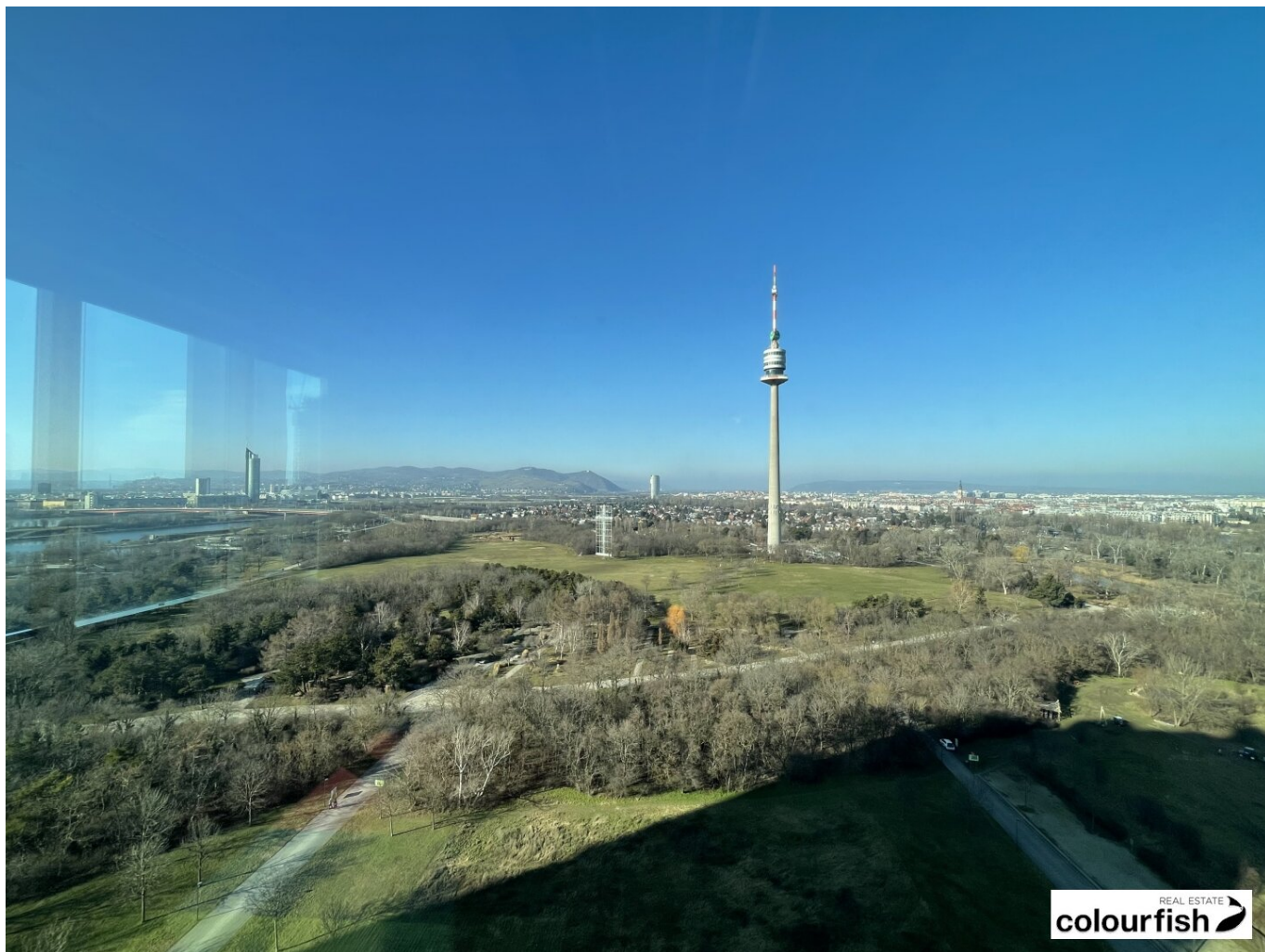
colourfish



colourfish









A - 1220 WIEN  
LEONARD-BERNSTEIN-  
STRASSE 10

13.OBERGESCHOSS  
BÜRO

Top 13.OG/A-B BT  
ca. 771 m<sup>2</sup>  
BALKON ca. 17 m<sup>2</sup>



M 1:200

**NDAC**  
REAL ESTATE

**colourfish**



# Objektbeschreibung

## Büroflächen im Saturn Tower

Der SATURN TOWER zählt zu einem der Landmark Gebäude in der Donau City. Der Baukörper mit seinem unverkennbaren Wechselspiel von Einschnitten und Erkerelementen wurde von den beiden Stararchitekten Hollein und Neumann entworfen. Lichtdurchflutet Innenräume in Kombination mit höchster Flexibilität bilden die Grundlage für ein perfektes Arbeitsumfeld mit atemberaubendem Blick auf die Stadt und den Donaupark. Die Grundrisse mit einem zum Teil hohen Glasanteil können weitestgehend an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer angepasst werden.

Als Besonderheit steht mit der Skylobby Wolke 21 eine der schönsten Eventlocations Wiens als temporär anmietbare Sonderfläche zur Verfügung. Deren große Terrasse bietet eine unvergleichliche Atmosphäre und gewährt wunderbare Ausblicke.

Als Teil des erfolgreichen Bürostandortes Vienna DC Donau-City profitiert der Saturn Tower von hervorragender Infrastruktur. Zudem ist optimale Verkehrsanbindung, sowohl an die Autobahn als auch an die U-Bahn gegeben. Für entspannte Mittagspausen oder nach der Arbeit bieten Donaupark und Donauinsel beinahe endlose Grünflächen und zahlreiche Sportmöglichkeiten, und das nur wenige Schritte vom Arbeitsplatz entfernt. Eine Kantine im Haus sorgt für das leibliche Wohl, für sportliche Mitarbeiter steht zudem ein gesicherter Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

13.OG: ca. 773,67 m<sup>2</sup> - netto € 17,00/m<sup>2</sup>/Monat erweiterbar auf ca. 1.483 m<sup>2</sup>

Betriebskosten/netto/m<sup>2</sup>: ca. € 5,85 inkl. Heizung und Kühlung

### zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 300 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

8.OG: ca. 304 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

11.OG: ca. 350 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

11.OG: ca. 328 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ca. € 5,85/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizung und Kühlung

Garage im Haus: € 159,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. Betriebskosten



PKW Kurzparkticket: € 2,50/h

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- Teppich auf Hohlraumboden bzw. Doppelbodenstreifen
- abgehängte Decke
- Glaswände tlw. im Bestand vorhanden
- Bodentanks mit Steckdosen und Anschlüsse für EDV, Telefon, etc
- Internetprovider: A1, COLT, Video-Broadcast, Tele 2, UPC, Huemer IT
- bildschirmarbeitsplatztaugliche Beleuchtung bildschirmarbeitsplatztauglich, Spiegelrasterleuchten
- Konditionierte Ab- und Zuluftanlage bzw. über aktive Kühlbalken
- Plattenheizkörper
- ausgestattete Sanitärgruppen
- Teeküchenanschlüsse bzw. Teeküchen im Bestand vorhanden
- Blendschutz innenliegend

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1

Bus: 20A, 92A, 92B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap