

ARES TOWER - moderne und flexible Büroflächen in der Donau City



Objektnummer: 7273

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	446,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,85
Kaltmiete (netto)	6.199,40 €
Kaltmiete	8.630,10 €
Miete / m²	13,90 €
Betriebskosten:	2.430,70 €
USt.:	1.726,02 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner

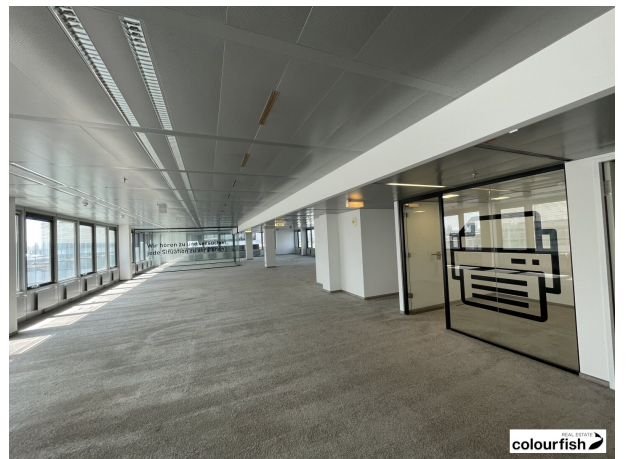
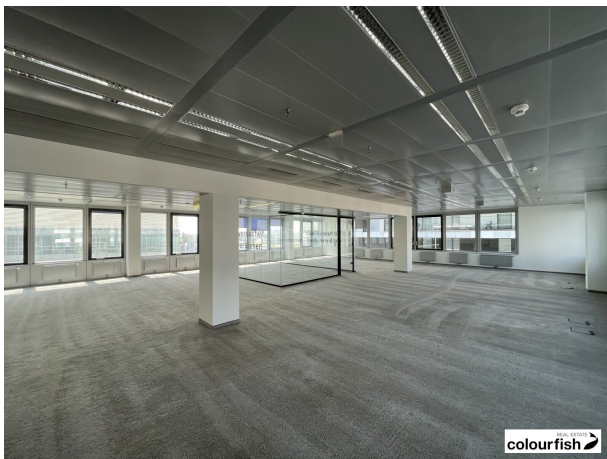


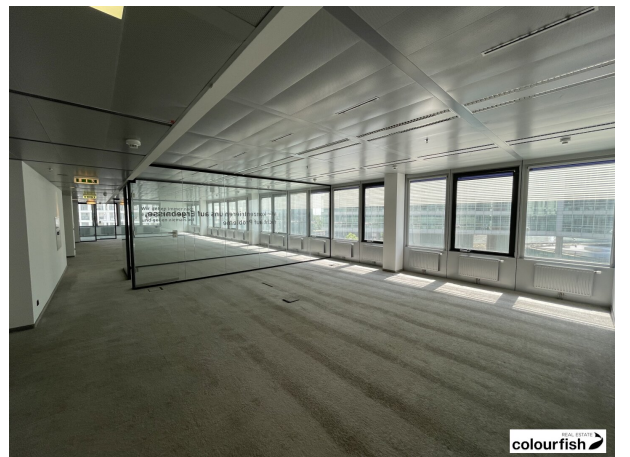
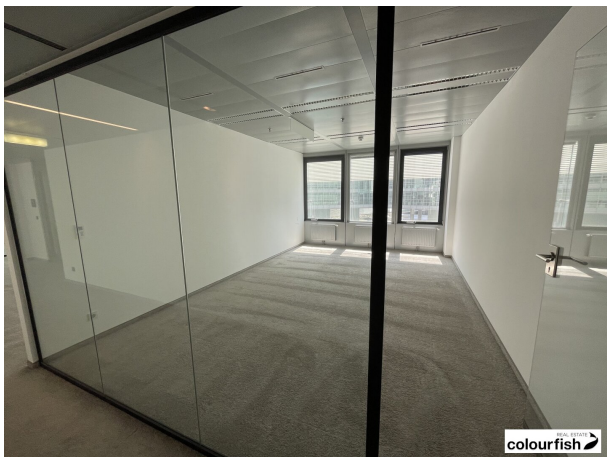
Florian Rainer

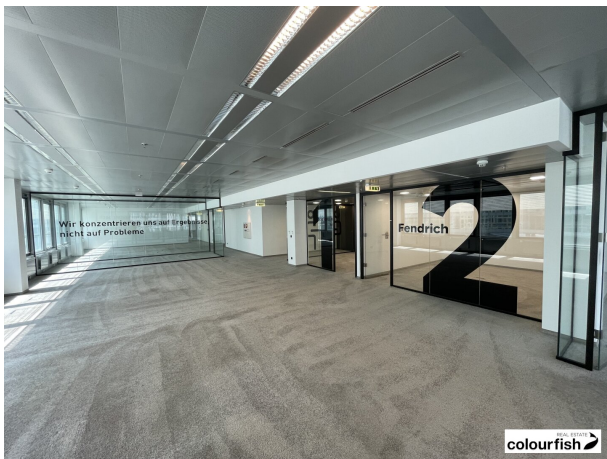
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

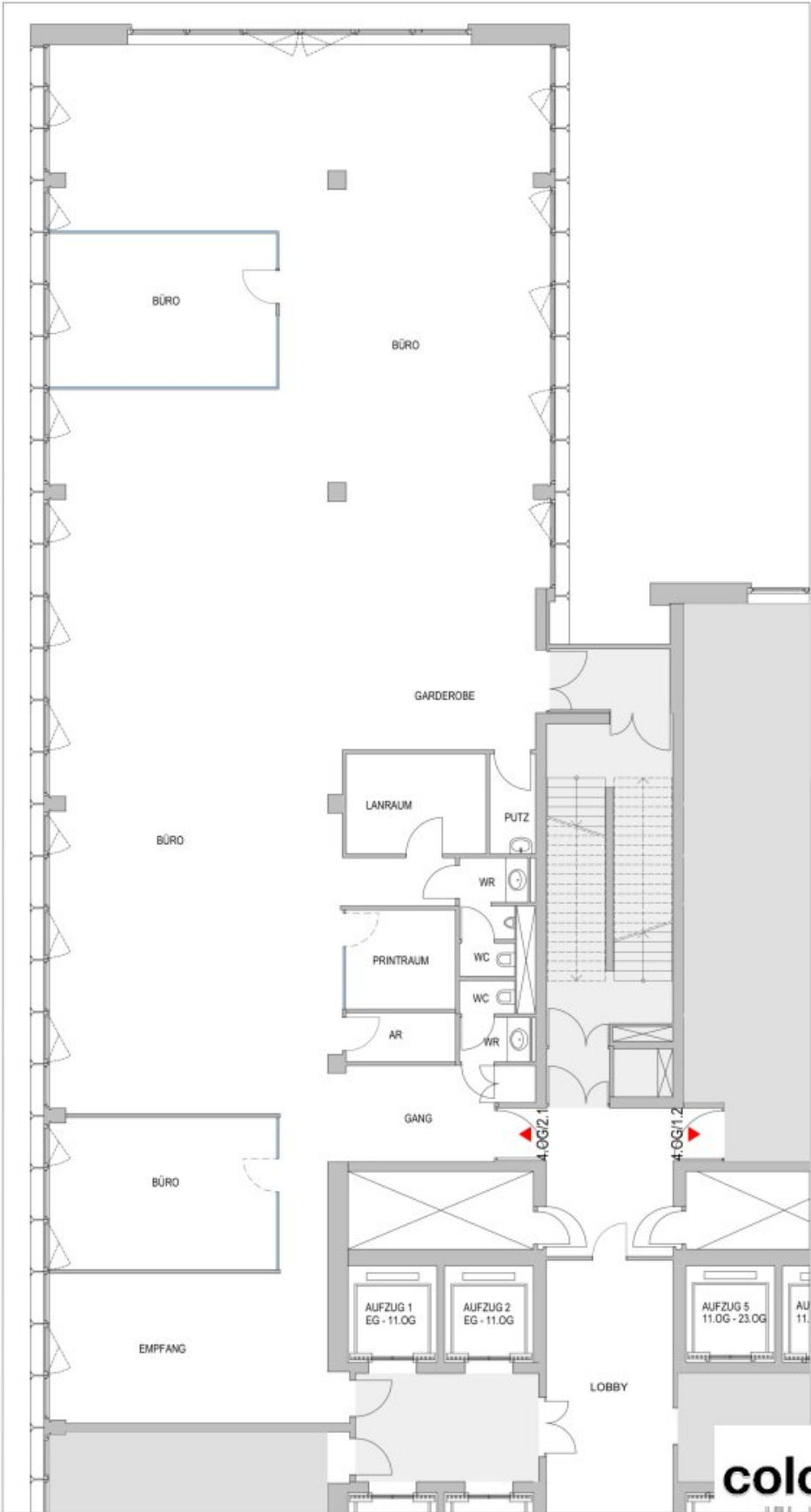
T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909







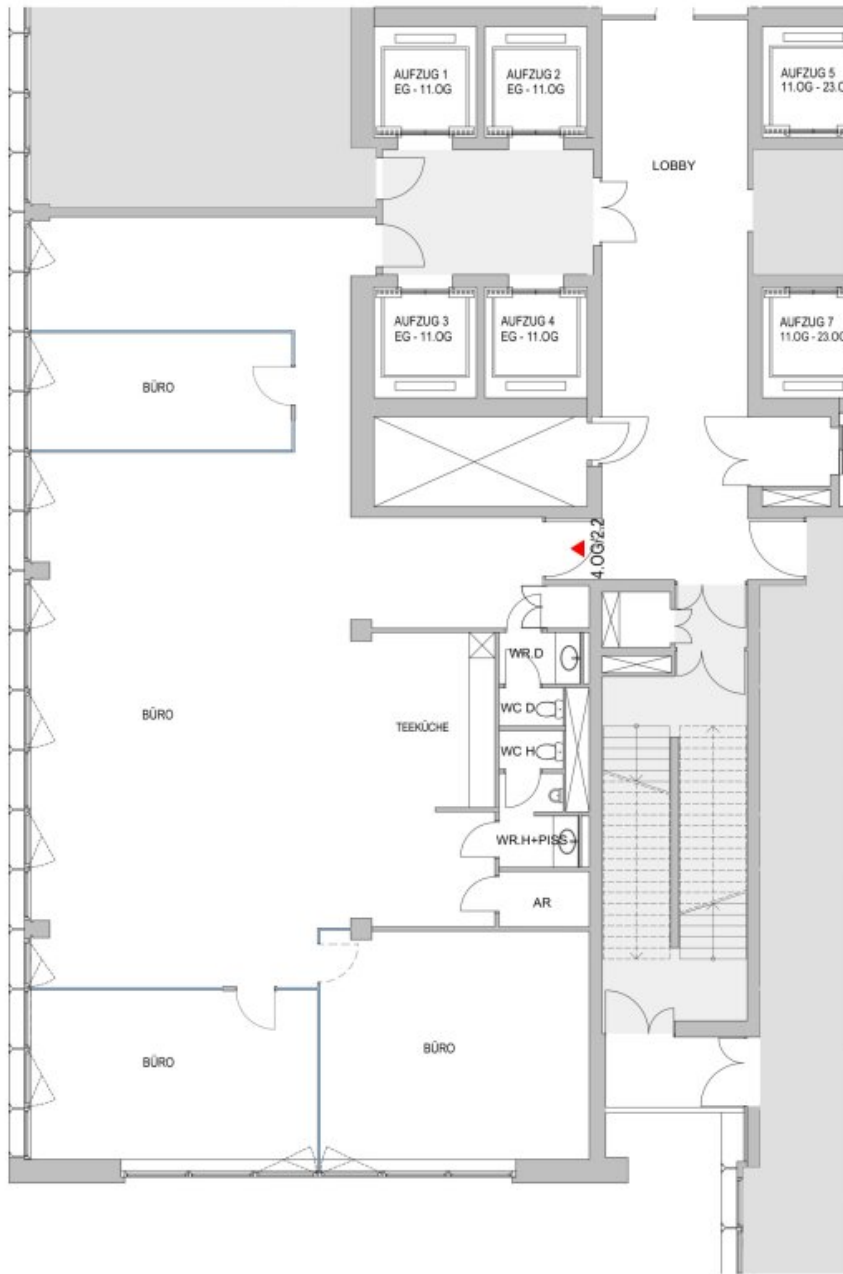


A - 1220 WIEN
DONAU-CITY-STRASSE 11

4. OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 4.OG/2.1
ca. 446 m²

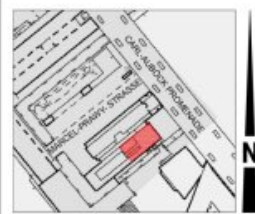
0 1 2 3 4 5
M 1:100



A - 1220 WIEN
DONAU-CITY-STRASSE 11

4. OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 4.OG/2.2
ca. 244 m²



Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine Bürofläche im 4. Obergeschoss des Ares Tower in der Donau City. Das Objekt verfügt über ca. 446 m² und kann mit der Nebenfläche auf insgesamt ca. 690 m² erweitert werden. Bedingt durch die geometrisch strenge Grundrissform ist eine flächeneffiziente Büroadaptierung für jeden Mieter umsetzbar.

Der Ares Tower verfügt über eine Höhe von ca. 100 m und weist auf gesamt 26 Stockwerken eine Bruttogeschoßfläche von rund 60.000 m² auf. Etwa 40.000 m² davon werden für Büros, Konferenzräume, eine Sky-Lobby, eine Cafeteria sowie eine Tiefgarage genutzt. Insgesamt kommt der Ares Tower dabei auf 26 Stockwerke. Es stehen Büroflächen von ca. 244 m² bis ca. 1.380 m² zur Verfügung.

verfügbare Fläche/Konditionen:

4.OG: ca. 446 m² - netto € 13,90/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 5,45/m²/Monat

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

6.OG/2: ca. 634 m² - netto € 14,50/m²/Monat

7.OG: ca. 1.140 m² - netto € 14,50/m²/Monat - teilbar ab ca. 246 m² bzw. 447 m²

8.OG/1: ca. 694 m² - netto € 15,50/m²/Monat

12.OG: ca. 451 m² - netto € 15,90/m²/Monat

14:OG/2: ca. 711 m² - netto € 15,90/m²/Monat

15.OG: ca. 1.433 m² - netto € 15,90/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 5,45/m²/Monat

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt..

Parkplätze: à €130,00/Monat

Die hauseigene Tiefgarage erstreckt sich über 4 Decks und verfügt insgesamt über 495 Stellplätze.

Ausstattung

- flexible Raumaufteilung, nutzerspezifische Anpassung möglich
- repräsentativer Eingangsbereich
- hochwertige, moderne Ausstattung und Raumteilung
- Teeküche und Waschräume
- Server Räume
- Kühldecke
- Gemeinschaftliche Dachterrassen
- Zutrittskontrolle
- 24/7 Sicherheitsdienst
- Hohlraumboden
- zweischalige Glasfassaden
- zweischalige Fassadenkonstruktion
- öffnenbare Fenster
- Sonnenschutz

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

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 <1.000m

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 <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap