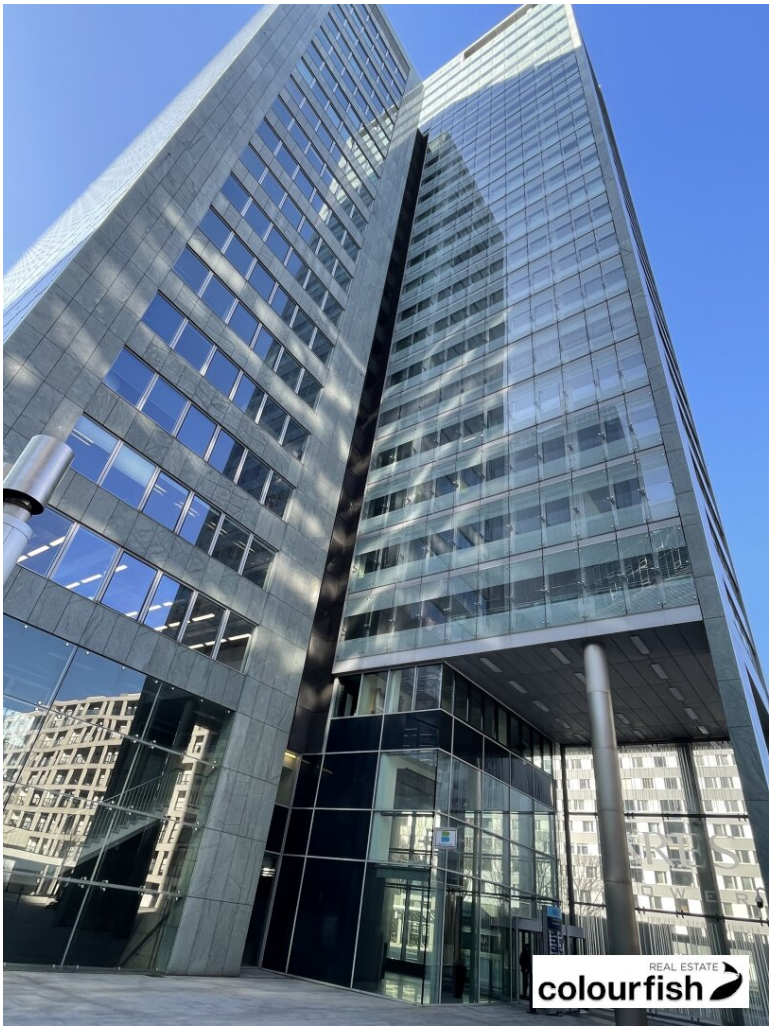
ARES TOWER - moderne und flexible Büroflächen in der Donau City



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 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m² * 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



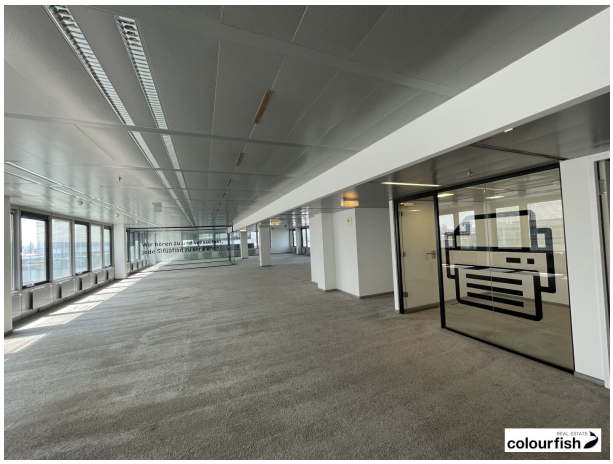
Florian Rainer

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

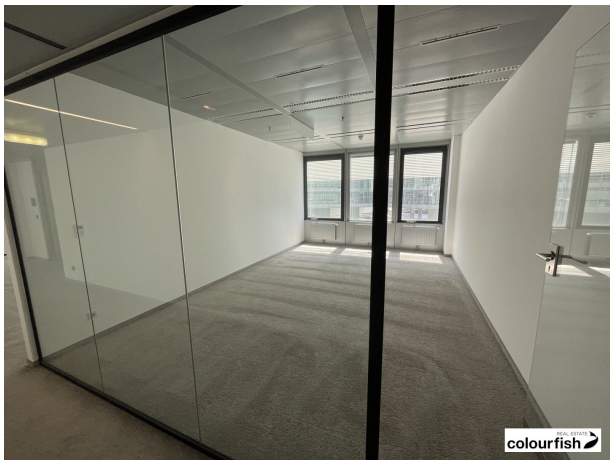
T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

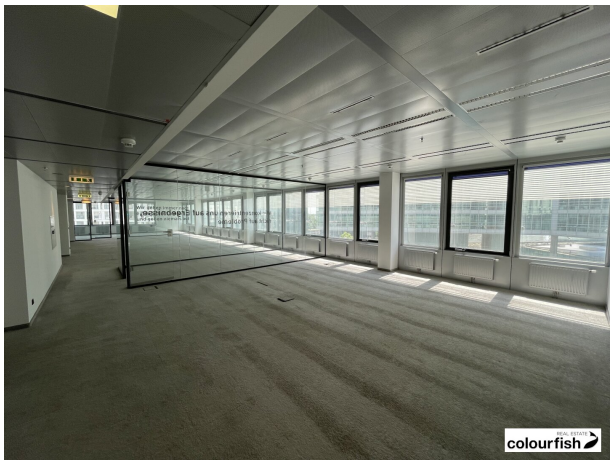

Wir hören zu und versuchen,
jede Situation zu verstehen
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

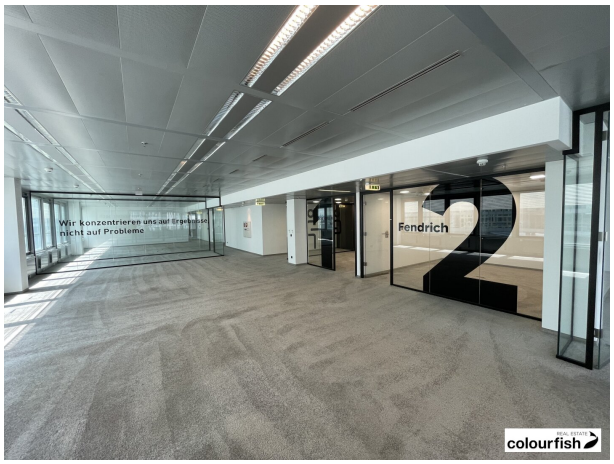

colourfish



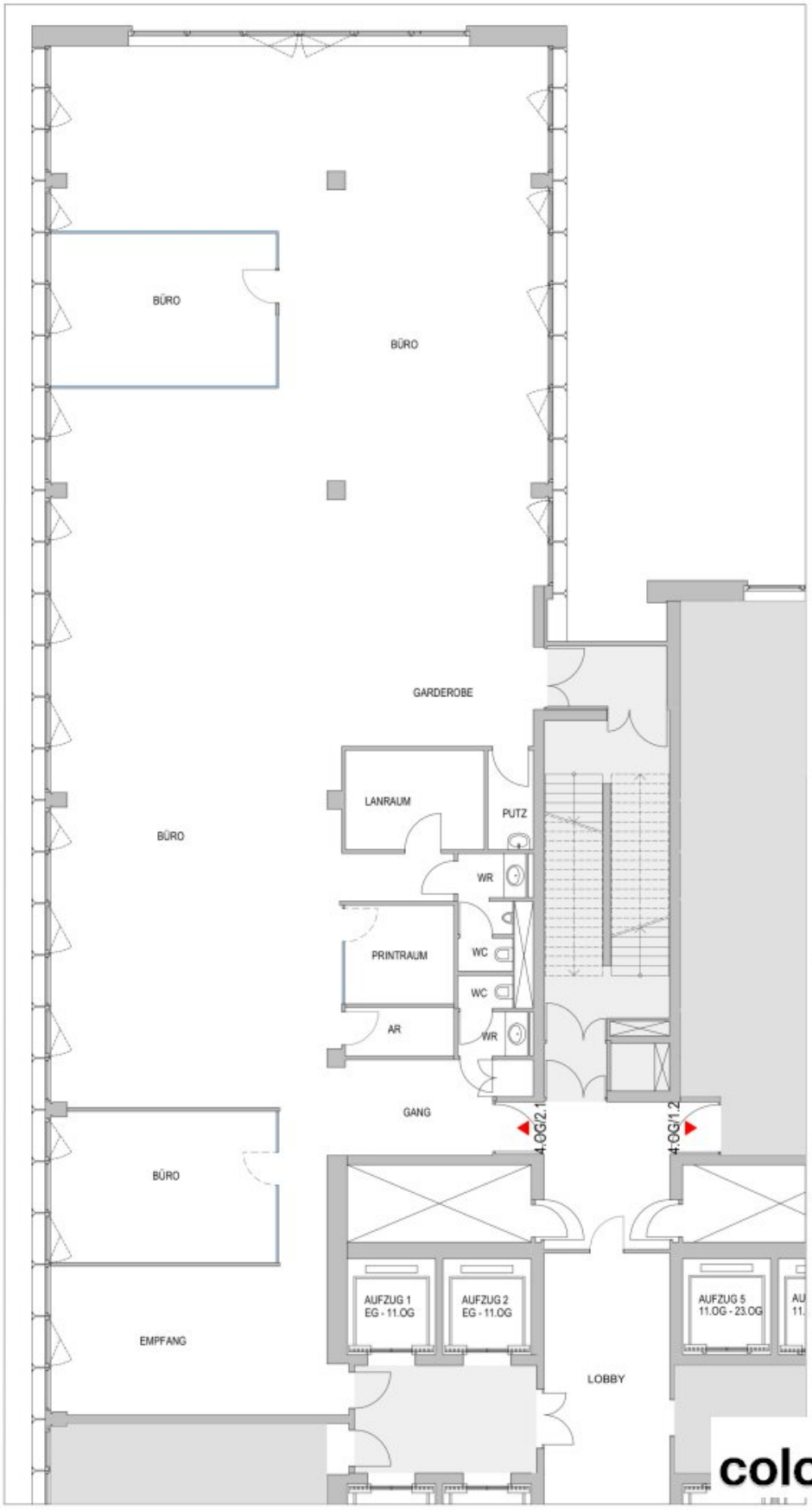





Wir gehen immer noch
einen Schritt weiter
und geben niemals auf
REAL ESTATE
colourfish


Wir konzentrieren uns auf Lösungen
nicht auf Probleme
Fendrich
2
colourfish


Wir gehen immer noch
einen Schritt weiter
und geben niemals auf
colourfish



A - 1220 WIEN

DONAU-CITY-STRASSE 11

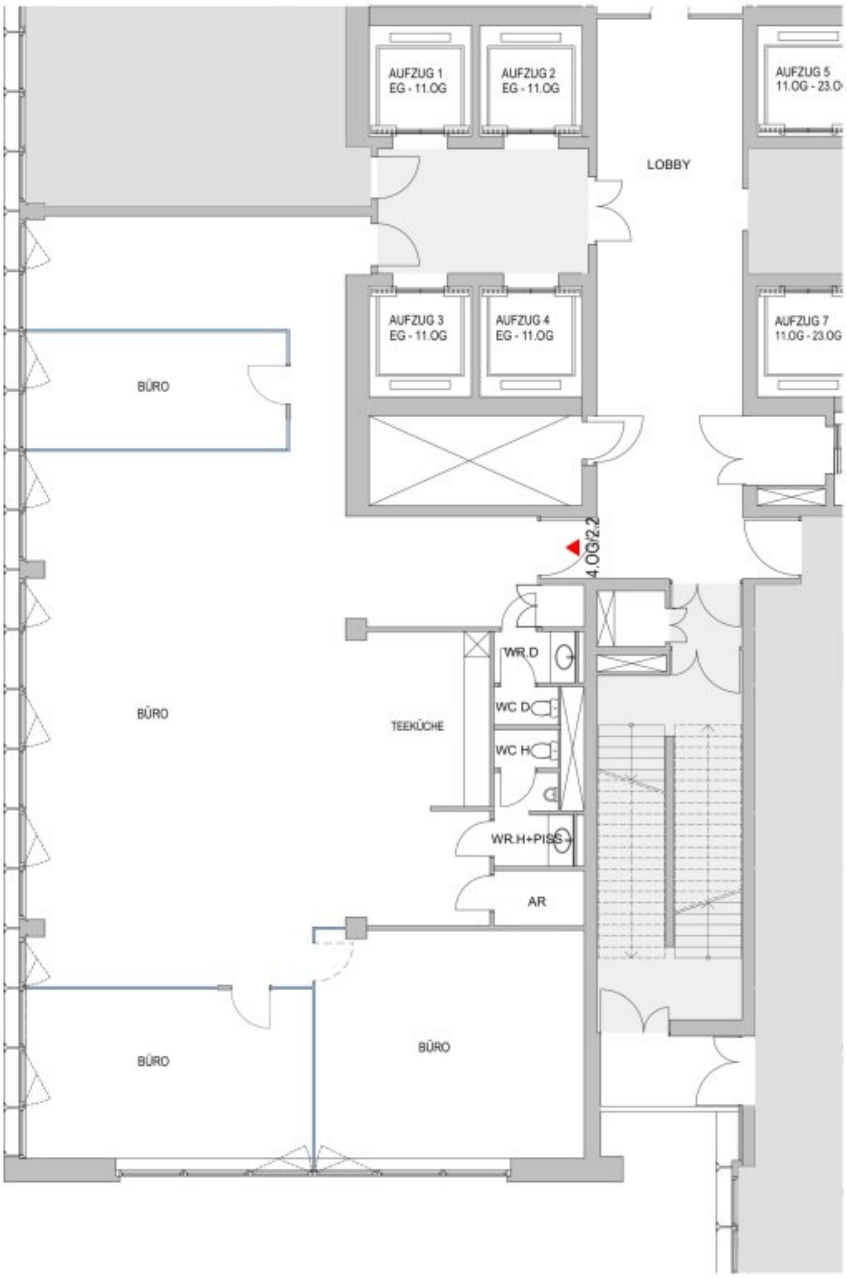
4. OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 4.OG/2.1
ca. 446 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:100

REAL ESTATE
colourfish



A - 1220 WIEN

DONAU-CITY-STRASSE 11

4. OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 4.OG/2.2
ca. 244 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:100

REAL ESTATE
colourfish

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. 452 m² - netto € 14,50/m²/Monat

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

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

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

13.OG: ca. 692 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
- öffenbare 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