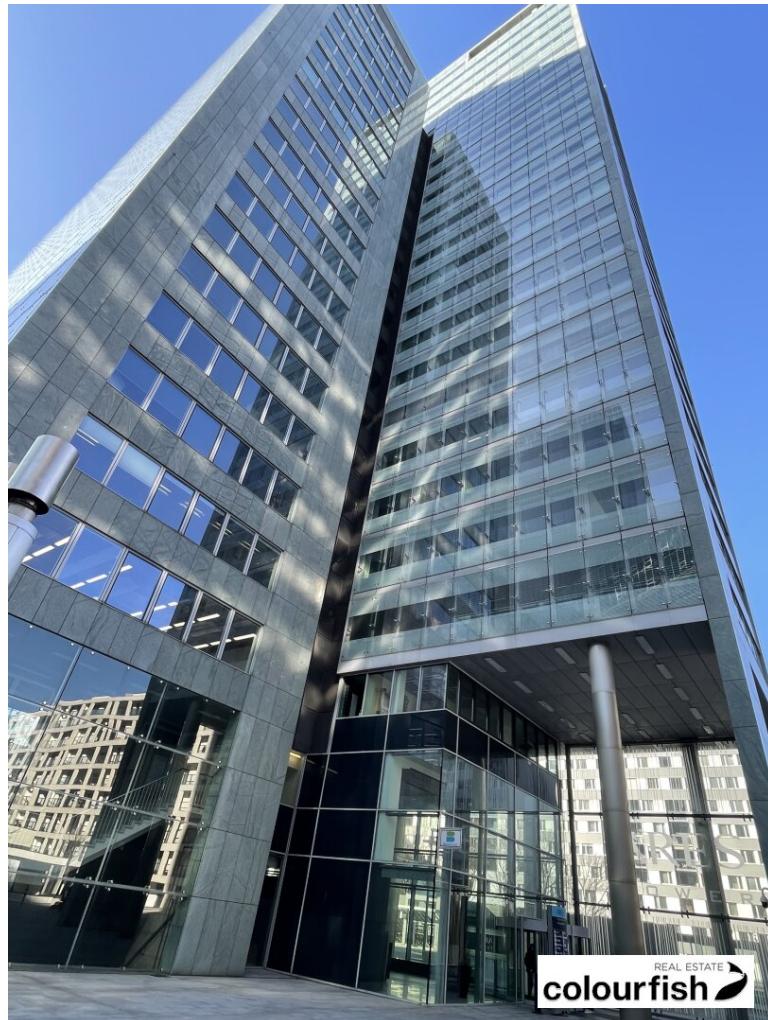


## **ARES TOWER - moderne und flexible Büroflächen in der Donau City**



**Objektnummer: 7273**

**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>	446,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 5,85
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.199,40 €
<b>Kaltmiete</b>	8.630,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.430,70 €
<b>USt.:</b>	1.726,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3 BMM zzgl. 20% USt	

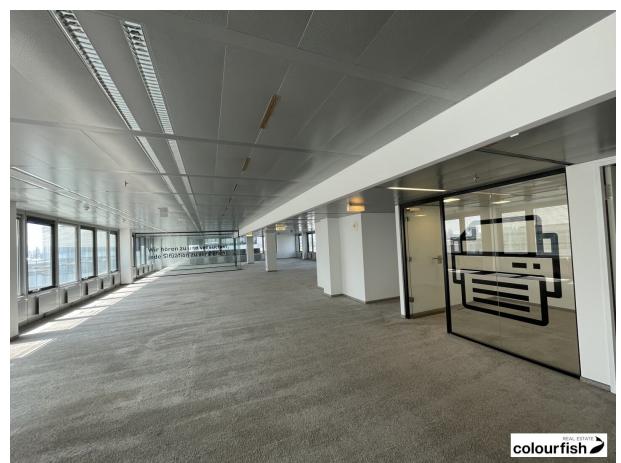
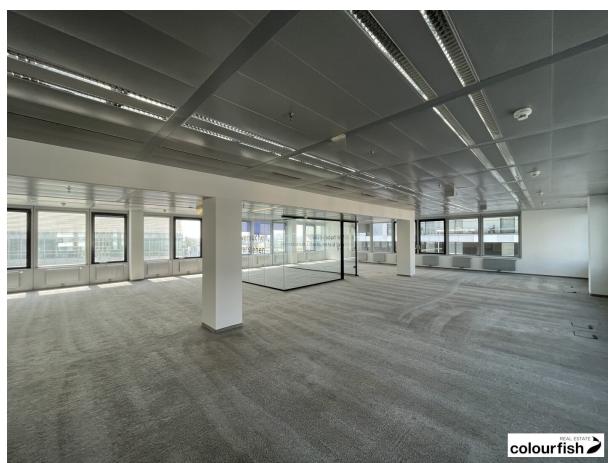
## Ihr Ansprechpartner

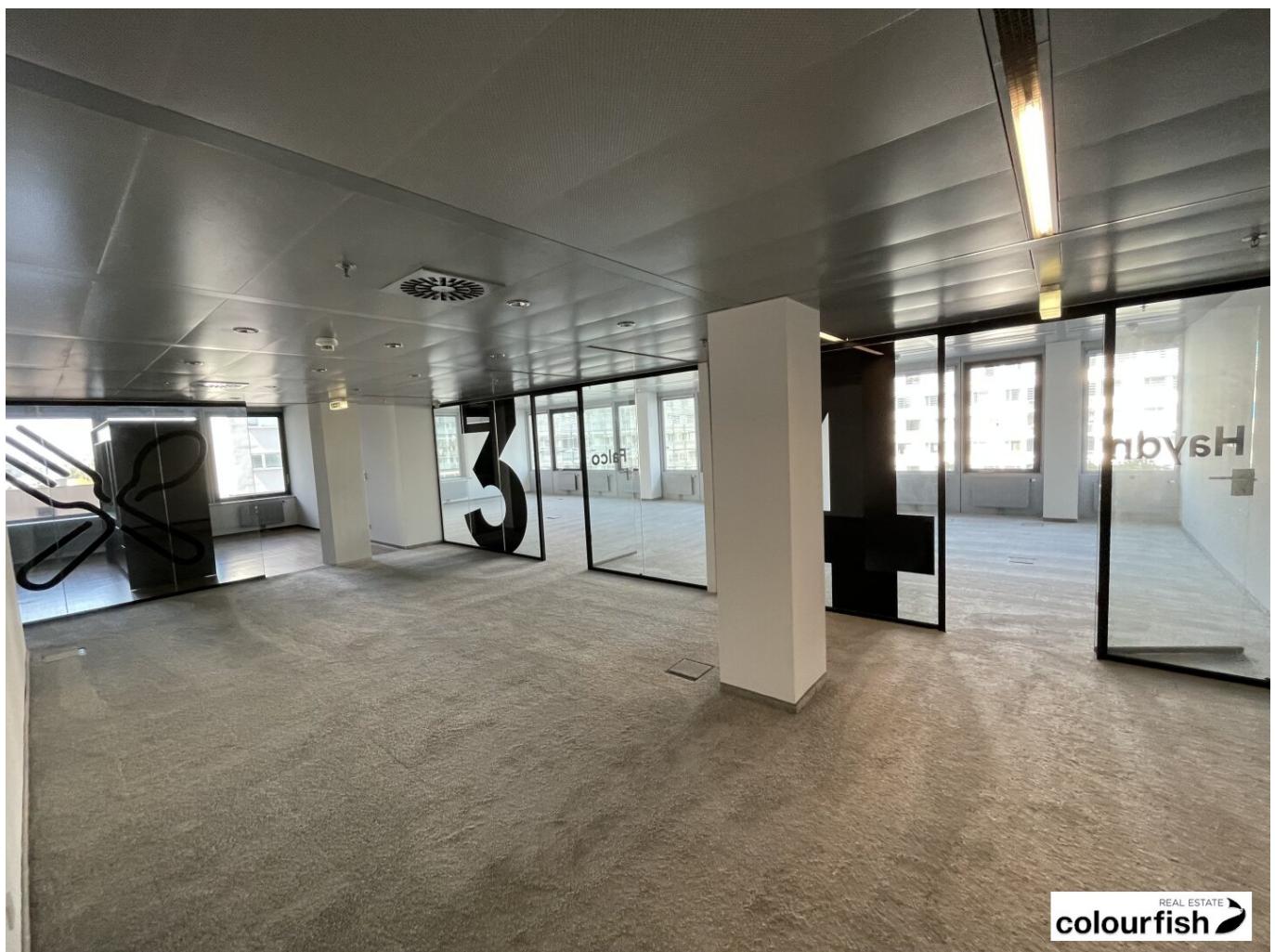


**Florian Rainer**

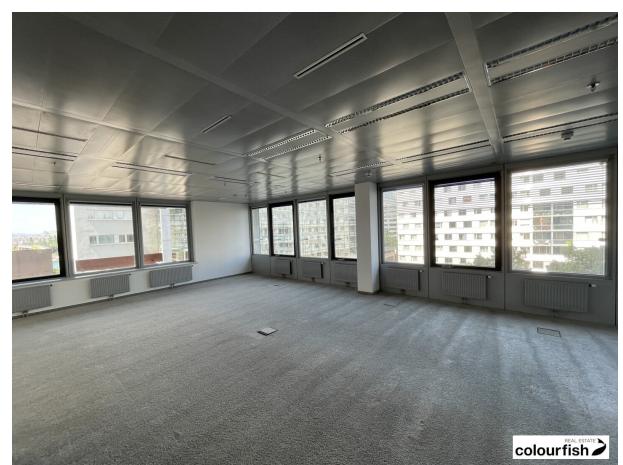
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

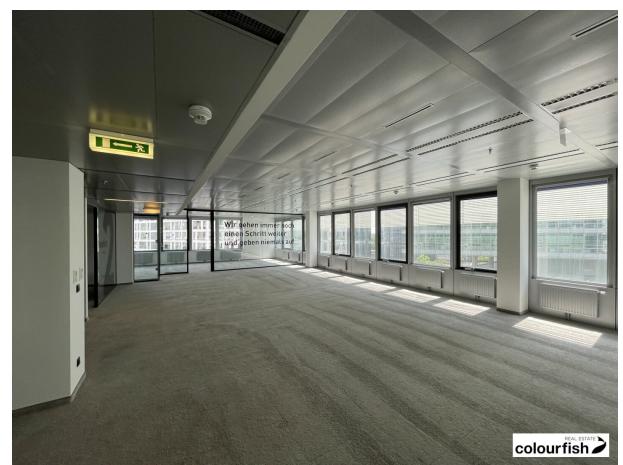
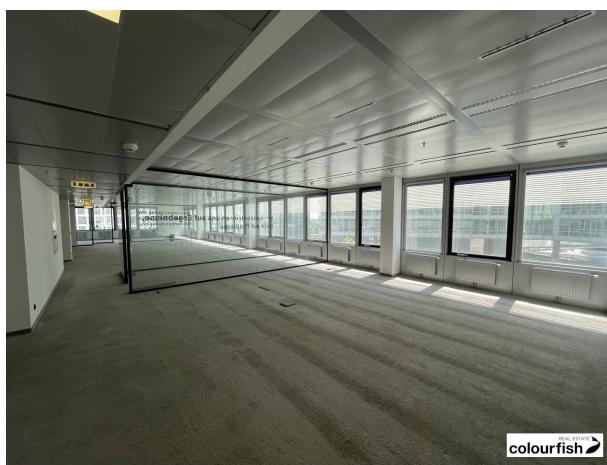
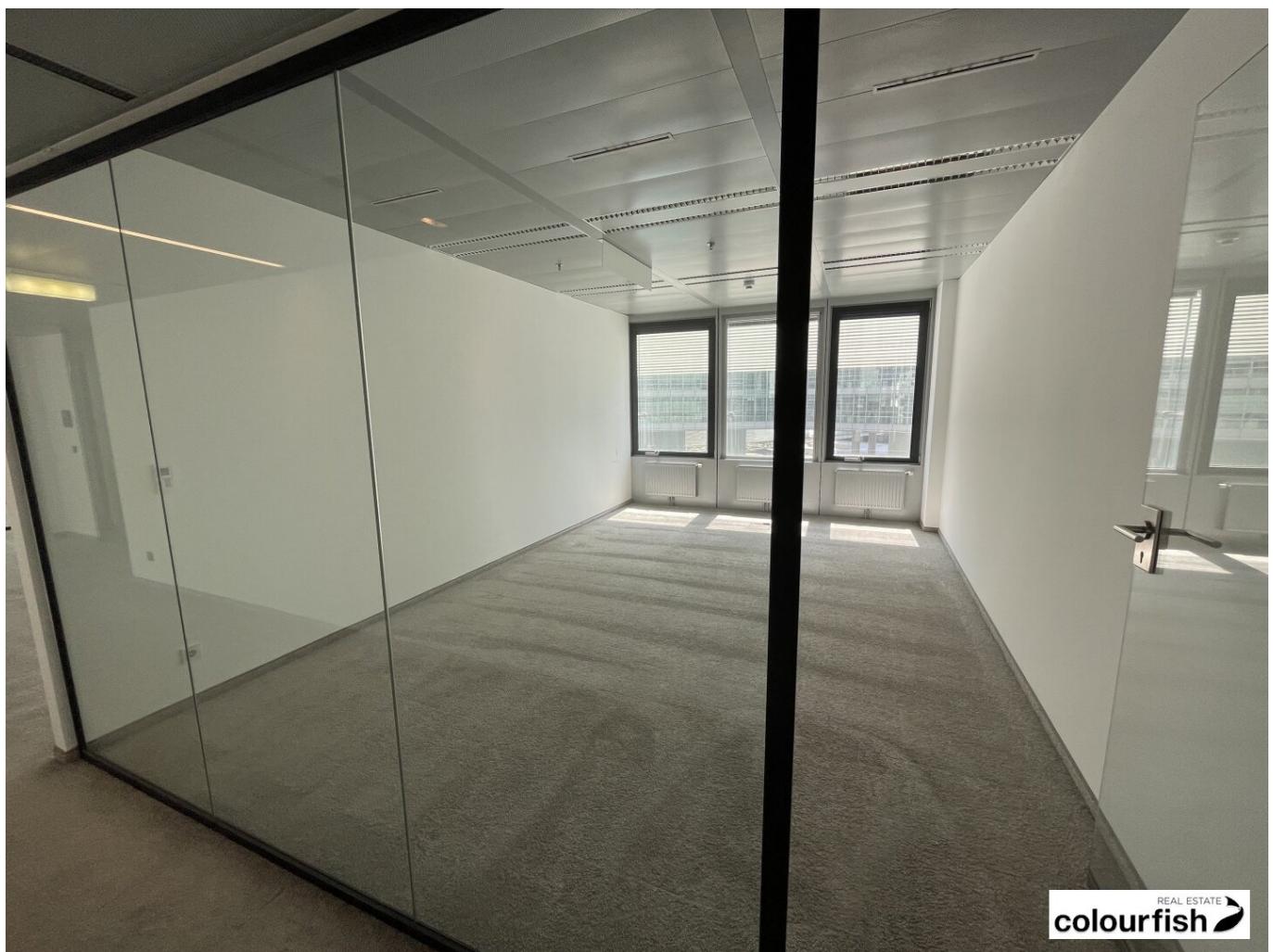
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

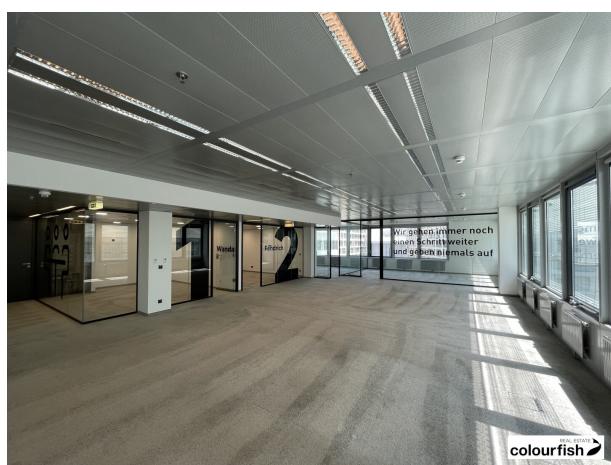
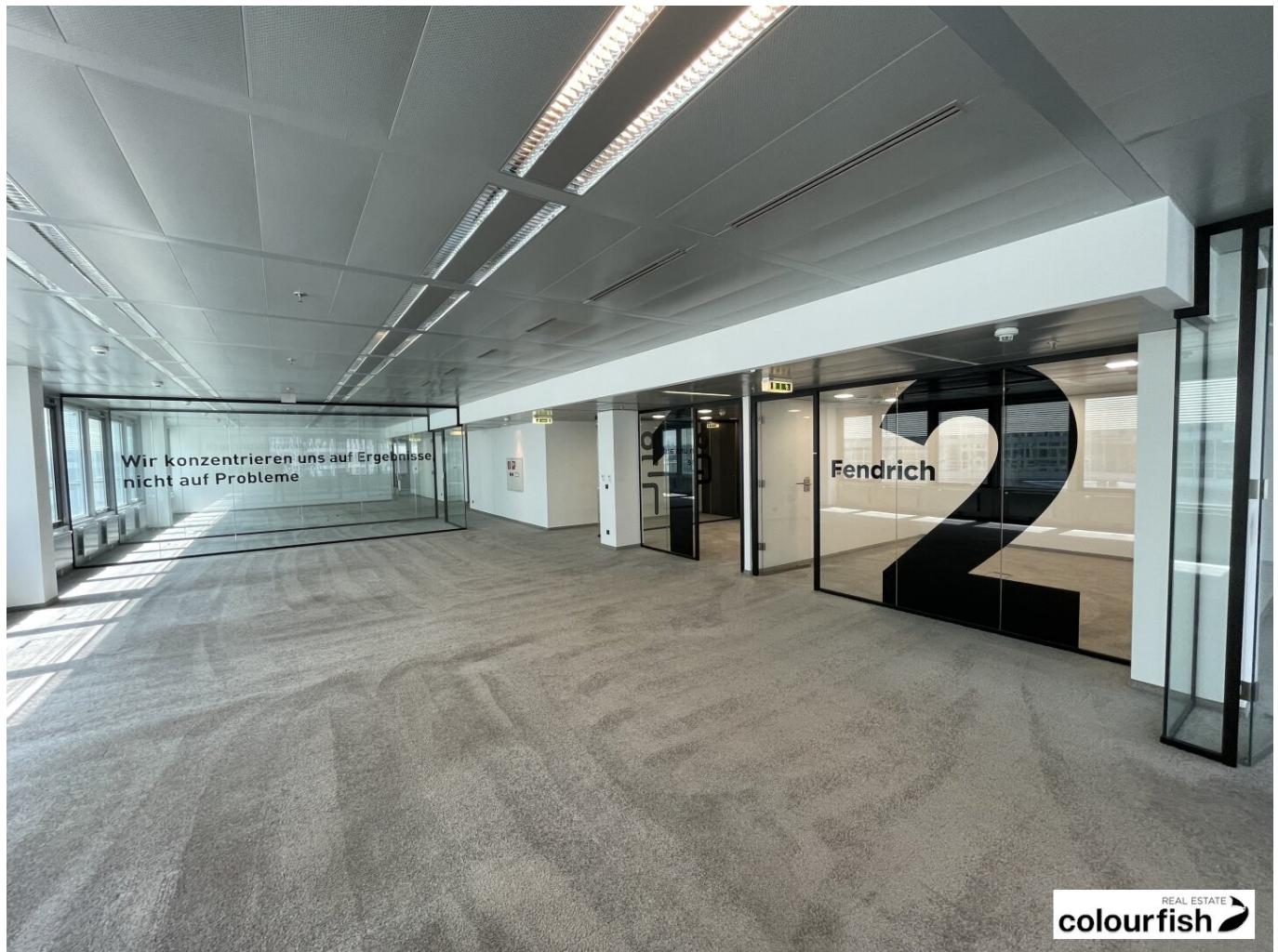


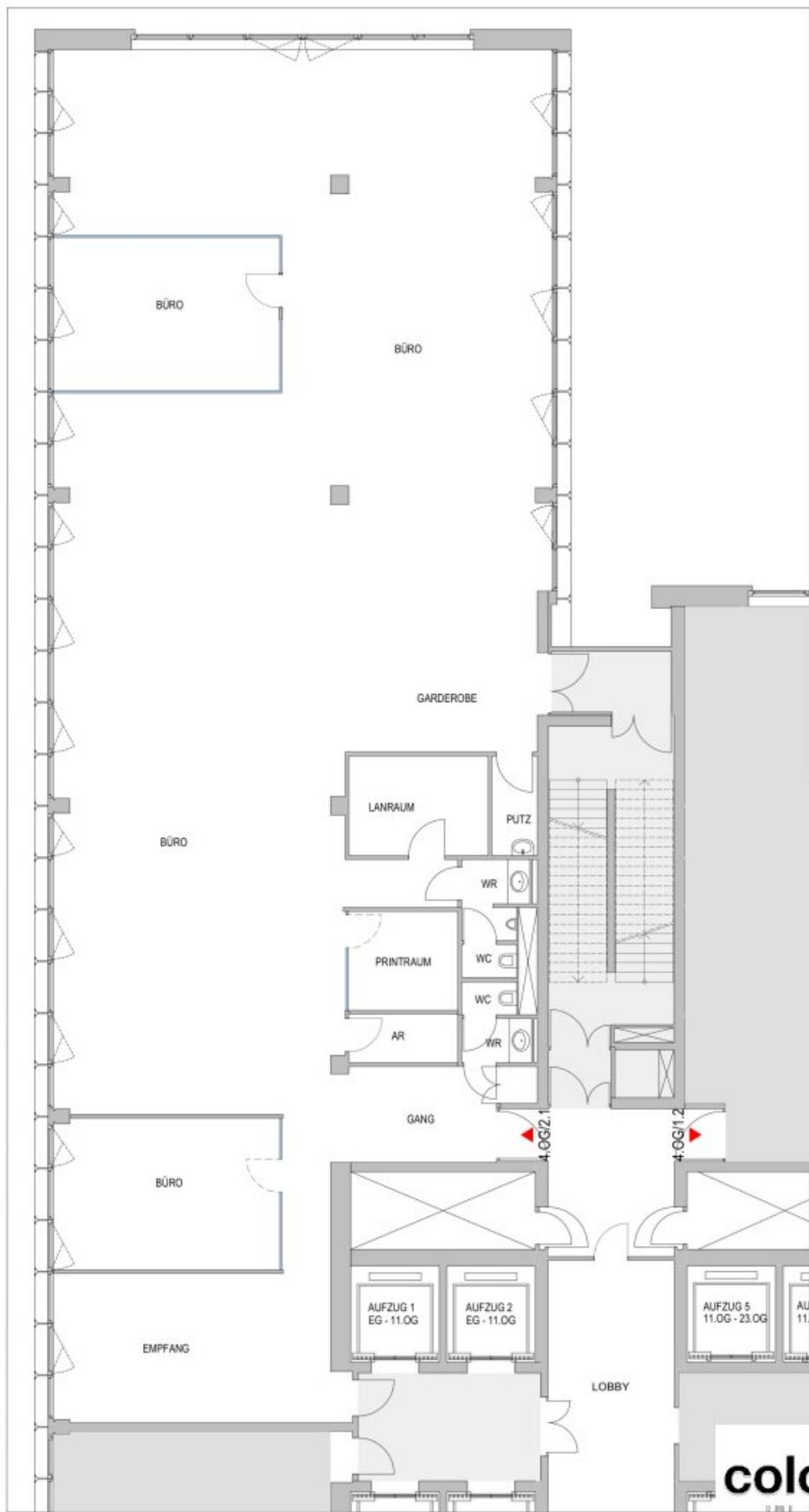


REAL ESTATE  
**colourfish** 





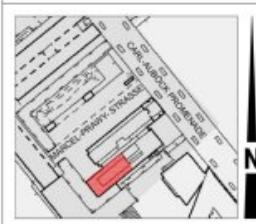




**A - 1220 WIEN**  
DONAU-CITY-STRASSE 11

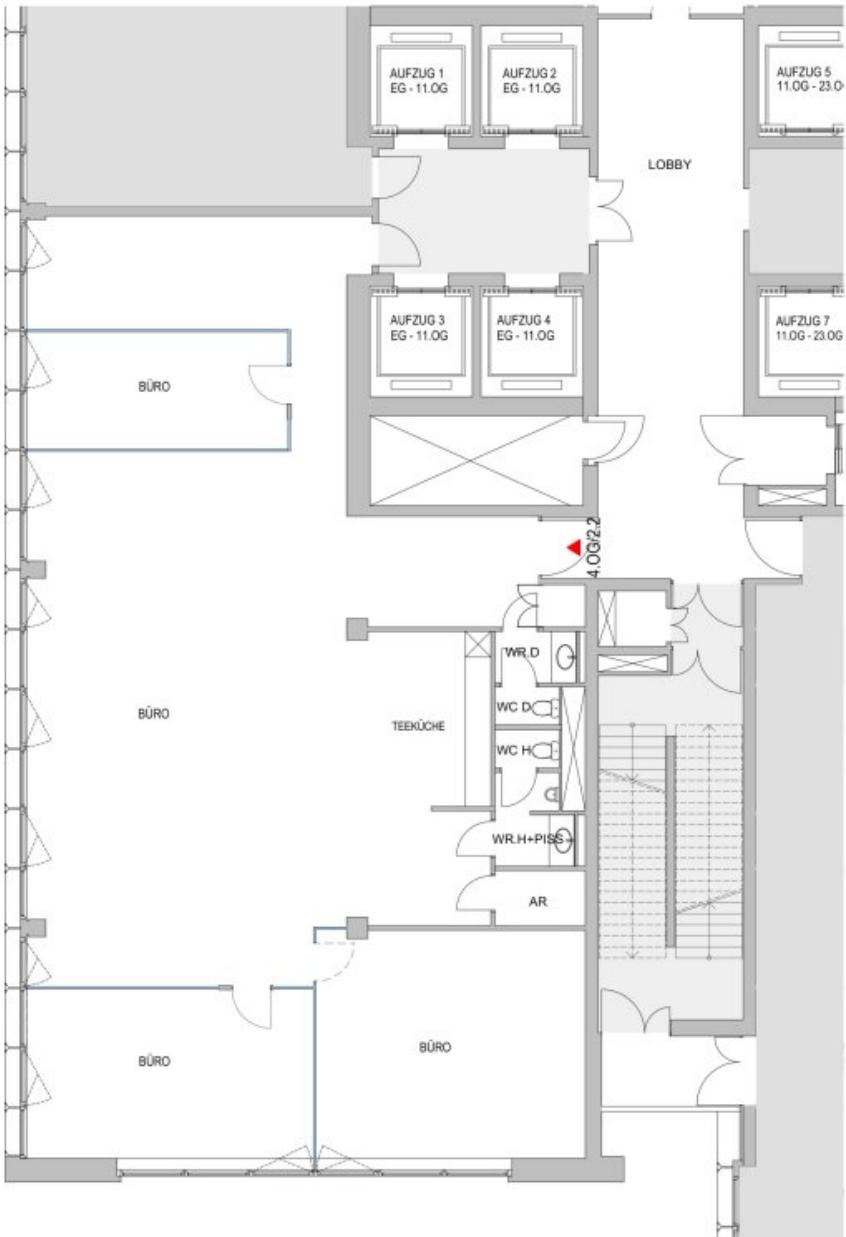
**4. OBERGESCHOSS**  
**BÜRO**

**TOP 4.OG/2.1**  
ca. 446 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:100

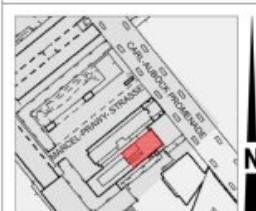
REAL ESTATE  
**colourfish**



A - 1220 WIEN  
DONAU-CITY-STRASSE 11

4. OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 4.OG/2.2  
ca. 244 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> und kann mit der Nebenfläche auf insgesamt ca. 690 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf. Etwa 40.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis ca. 1.380 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

4.OG: ca. 446 m<sup>2</sup> - netto € 13,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 5,45/m<sup>2</sup>/Monat

## **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

6.OG/2: ca. 634 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

7.OG: ca. 1.387 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar ab ca. 246 m<sup>2</sup> bzw. 446 m<sup>2</sup>

8.OG/1: ca. 694 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 1.388 m<sup>2</sup>

12.OG: ca. 451 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat

14:OG/2: ca. 711 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat

15.OG: ca. 1.433 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 5,45/m<sup>2</sup>/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
- öffnbare 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