

## **Moderne Büroflächen im SILO NEXT**



**Objektnummer: 7291**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 370,20 m²     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 5.923,20 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 8.106,64 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 16,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 2.183,44 €    |
| <b>USt.:</b>             | 1.621,33 €    |
| <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.







#### SILO NEXT MF-GIF Aufstellung - 3.Obergeschoss

| MF-GIF-1 Exklusiv genutzte Mietflächen |           |
|--|-----------|
| (LUR 2380) MF-GIF-1 Mieter 1           | 623,84 m² |
| (LUR 2380) MF-GIF-1 Mieter 2           | 370,20 m² |
| MF-GIF-1 Gesamt                        | 994,04 m² |

| MF-GIF-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietflächen |          |
|--|----------|
| MF-GIF-2                                       | 40,73 m² |

| MF-GIF-0 Flächen die nicht zur Mietfläche MF-GIF zählen |           |
|---|-----------|
| MF-GIF-0  | 248,18 m² |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| BGF - 3.Obergeschoss: | 2209,08 m² |
|-----------------------|------------|



## Objektbeschreibung

Im aufstrebenden Quartier Liesing befindet sich der moderne Silo Office Park mit drei zukunftsweisenden Bürogebäuden. Mit dem Projekt SILO NEXT schließt sich der Campus Silo Offices. Als letzter Bauteil in südlicher Angrenzung zum Silo Plus bietet auch Silo Next wieder moderne und flexible Büroflächen mit nachhaltiger Gebäudetechnik, High-End-Kommunikationstechnologie und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Die Büroflächen werden mit moderner Ausstattung für die Mieter entsprechende den spezifischen Anforderungen ausgebaut. Die Fertigstellung des Komplexes ist für Ende 2025/Anfang 2026 geplant.

Die campusartige Struktur zwischen den drei einzelnen Gebäuden schafft unterschiedlich gestaltete, grüne Freiräume. Am Campus befindet sich auch eine Gourmet- Kantine, die täglich frisch gekochte Mittagsmenüs sowie ein hochwertiges Catering für Firmenfeiern anbietet. Im Erdgeschoß können separate Besprechungsräume tageweise dazu gemietet werden.

Der Standort bietet eine perfekte Anbindung an Wiens hochrangiges Straßennetz. Über die nahegelegenen Stadtautobahnen A23 und A21 gelangt man rasch auf die Süd- bzw. Westautobahn. Ein großzügiges Stellplatzangebot in der hauseigenen Tiefgaragen macht die Zufahrt für Mitarbeiter und Gäste gleichermaßen attraktiv. Die U6- Station "Perfektastraße" befindet sich nur 3 Gehminuten vom Standort entfernt.

Die Silo Liesing Offices vereinen Business, Urbanität sowie Lebensqualität auf höchstem Niveau und werden als zukunftsweisender Unternehmensstandort neue Maßstäbe im Süden Wiens setzen.

### Verfügbare Fläche/Konditionen:

SILO NEXT

OG 3: ca. 370 m<sup>2</sup> - erweiterbar auf ca. 995 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenschätzung: ab netto € 3,50/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizung und Kühlung

### Weitere verfügbare Flächen/Konditionen:

SILO NEXT

EG: ca. 133 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

EG: ca. 355 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 1: ca. 474 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 2: ca. 624 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 3: ca. 995 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 4: ca. 550 m<sup>2</sup> - netto € 17,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 4: ca. 624 m<sup>2</sup> - netto € 17,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 5: ca. 947 m<sup>2</sup> - zzgl. ca. 104 m<sup>2</sup> Terrasse - netto € 18,00/m<sup>2</sup>/Monat

OG 6: ca. 884 m<sup>2</sup> - netto € 18,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenschätzung: ab netto € 3,50/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizung und Kühlung

In den bereits fertig gestellten Bauteilen SILO ONE und SILO PLUS sind noch folgende Restflächen verfügbar:

#### SILO PLUS

OG 2, Top 11: ca. 469 m<sup>2</sup> - netto € 13,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 2,90/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizung und Kühlung

#### SILO ONE

DG ca. 332 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 3,55/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizung und Kühlung

Stellplätze:

Stellplatz Garage/Monat: netto € 140,00 (Tiefgarage) exkl. BK

Stellplatz Außen/Monat: netto € 100,00 exkl. BK

*Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. 20 % USt.*

#### **Ausstattung:**

- Zukunftsweisende Gebäudetechnik

- Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Geothermie, Photovoltaik)
- Bestes Raumklima durch ökologische Baustoffe
- Thermische Behaglichkeit durch kontrollierte Lüftung
- Großzügige Raumhöhen
- Bauteilaktivierung für Heizen und Kühlen
- Öffenbare Fenster
- Kantine im SILO PLUS
- Tiefgarage
- E-Ladestationen
- Fahrradabstellplätze

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6 Perfektastraße (2 min Fußweg)

Bus: 64A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung S1, A23

Straßenanbindung B13a, B17

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 25 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap