

**+++ TECH GATE VIENNA - Bauteil GATE - Büros in der  
DONAU CITY +++**



**Objektnummer: 1149407/11**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	766,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,00
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.114,54 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.985,90 €
<b>Heizkosten:</b>	996,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



**D E C U S**

IMMOBILIEN

**D E C U S**

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **TECH GATE VIENNA** ist eines der ersten Gebäude **in der Donau-City** und besteht aus dem Bauteil **GATE** und dem später errichteten Bauteil **TOWER**.

Das **GATE** (Flachbau) verfügt über eine gesamte Bürofläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> und wurde mit 7 Geschossen errichtet.

Die kleinste Büroeinheit ist ca. 30 m<sup>2</sup> groß und ein Regelgeschoß bietet eine Fläche von bis zu ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Der **TOWER** bietet eine Bürofläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> und hat 19 Stockwerke.

Die Flächengrößen reichen hier von ca. 30 m<sup>2</sup> bis ca. 700 m<sup>2</sup> im Regelgeschoß.

Die **Betriebskosten** in Höhe von € 6,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto (inkl. Heizung, exkl. Strom in Höhe von ca. € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat/netto) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## aktuell verfügbare Einheiten im Flachbau (Tech Gate Vienna):

**Gate 1 | 1. OG ca. 766 m<sup>2</sup> + 2.OG ca. 552 m<sup>2</sup>: insgesamt ca. 1.318 m<sup>2</sup> (verfügbar ab sofort)**

### Hinweis: Gesamtmietler bevorzugt

*LED-Beleuchtung und neue FanCoils sind vorhanden. Das gesamte 1. Obergeschoss im Gate 1 steht zur Verfügung und besteht aus drei Einheiten. Die größte Einheit wurde zuvor als Zahnarztpraxis genutzt, während die beiden kleineren Flächen ehemals als Behandlungsräume eines Arztes dienten. Eine separate Vermietung der beiden kleineren Einheiten ist nicht möglich, da sie weder über eigene Küchen noch über Nassräume verfügen. Daher können sie ausschließlich in Kombination mit den größeren Flächen vermietet werden. Im 2. Obergeschoss befanden sich bisher Schulungsräume. Die zugehörigen*

*Nassräume befinden sich dort in den Allgemeinflächen des Gebäudes.*

### **Gate 3 | 2.OG ca. 572 m<sup>2</sup> (verfügbar ab November 2025)**

*Die Sanitärräumlichkeiten befinden sich in den Allgemeinteilen. Sie zählen damit nicht zur Mietfläche. Die Reinigung und Bestückung sind in den Betriebskosten des Hauses inkludiert. Die Bürofläche ist die einzige Mietfläche im Stockwerk, man kann damit von einer Alleinbenutzung ausgehen. Die Mietfläche hat eine vollausgestattete Küche und verfügt über LED-Beleuchtung.*

### **FACTS TECH GATE VIENNA:**

- Konferenzzentrum - Besprechungsräume im Gebäude
- SKY-Stage - repräsentative Veranstaltungsfläche im 19. OG des TOWERS  
- [www.the-stage.at](http://www.the-stage.at)
- Lastenlift
- **24h-Portier**
- Facility Management und Gebäudemanagement im Haus
- Tiefgarage im Haus (344 Stellplätze)
- Restaurant & Catering im EG des Gebäudes
- Barrierefreiheit im ganzen Haus

## **FACTS GATE:**

- flexibel gestaltbare Büroflächen
- hohe Flächeneffizienz
- Kühlung mittels Fan-Coils
- offenbare Fenster
- Beleuchtungskonzept mittels LED
- individueller Sonnenschutz
- Personenlift

**Hinweis: Innenfotos sind Beispielbilder**

## **BESONDERHEIT IM GATE:**

Die Flächen in diesem Bereich des Gebäudes sind sehr **effizient** nutzbar. Die zahlreich vorhandenen **Sanitärräumlichkeiten** müssen nicht angemietet werden und gehören zu den Allgemeinteilen, wodurch sich die Anzahl der anzumietenden Flächen reduziert. Die Reinigung und Bestückung der Toiletten ist in den Betriebskosten bereits enthalten.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 60kWh/m<sup>2</sup>.a

## **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

Such-Stellplatz: € 136,00/Stellplatz/Monat/netto

Öffentliche E-Ladestationen sind vorhanden

## **Verkehrsanbindung:**

Mit der U1-Station "VIC-Kaisermühlen" ist das Gebäude bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Weiters gibt es hier eine Station der Autobuslinien 90A, 91A, 92A und 20B.

Auch an den individuellen Verkehr ist das Tech Gate Vienna bestens angebunden, da es direkt bei der Reichsbrücke liegt und sich die Anbindung an die A22 Donauuferautobahn in unmittelbarer Nähe befindet.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap