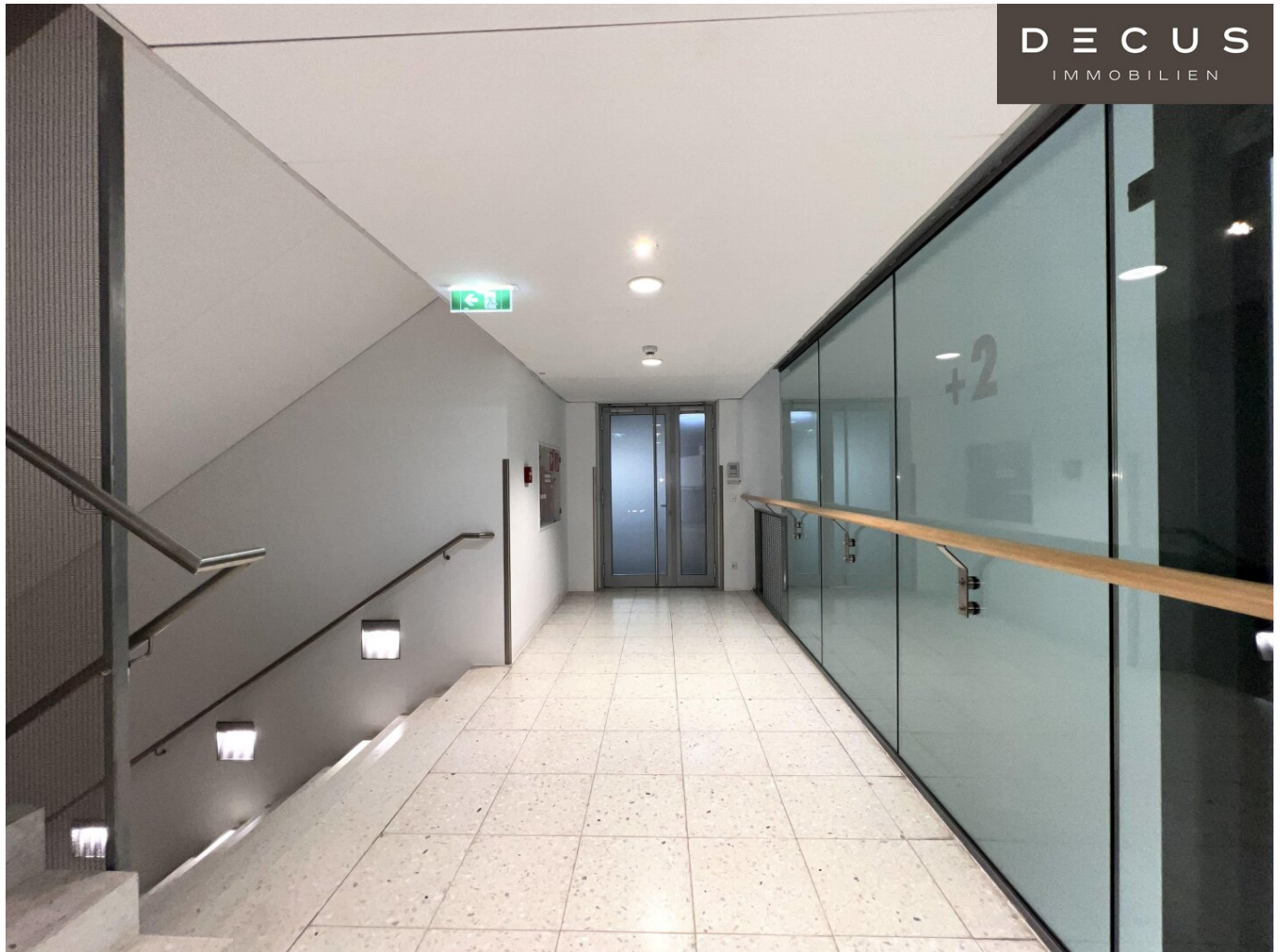


**+++ TECH GATE VIENNA - Bauteil GATE - Büros in der
DONAU CITY +++**



Objektnummer: 1149407/8

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	576,07 m ²
Heizwärmebedarf:	60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaltmiete (netto)	8.353,02 €
Miete / m²	14,50 €
Betriebskosten:	2.995,56 €
Heizkosten:	748,89 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

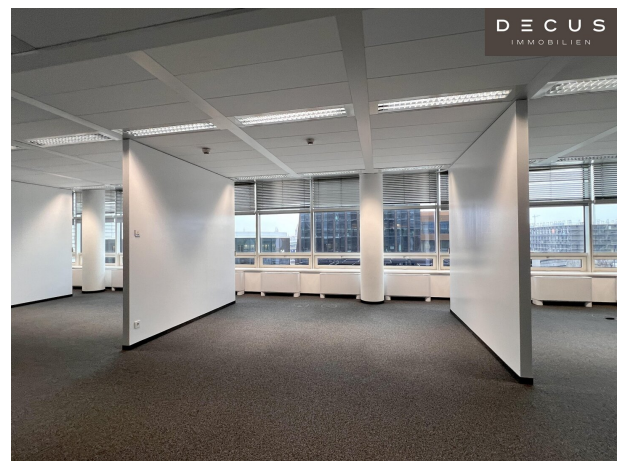
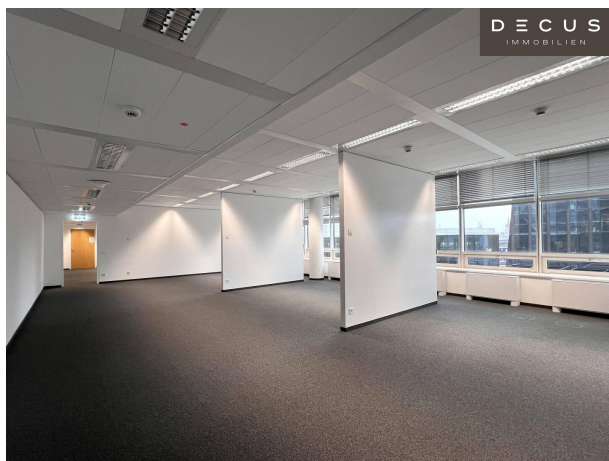
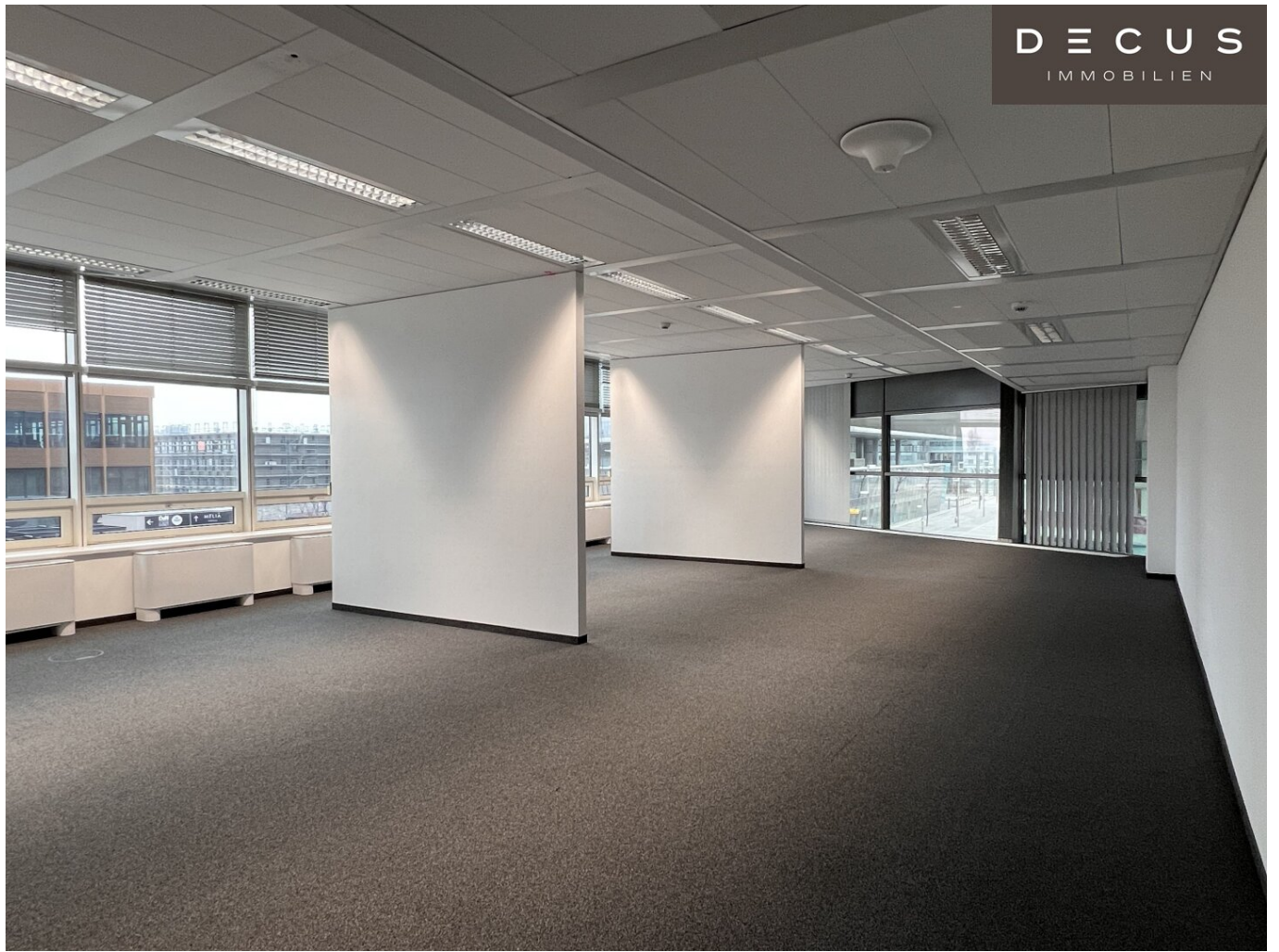
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

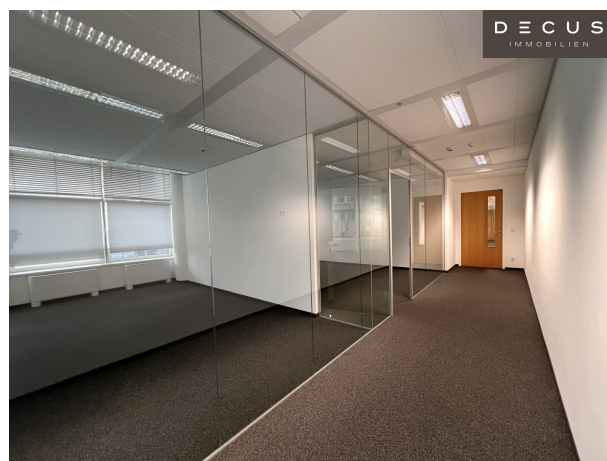
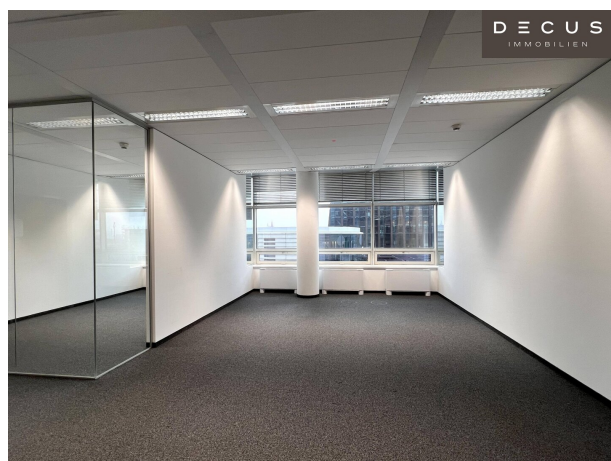
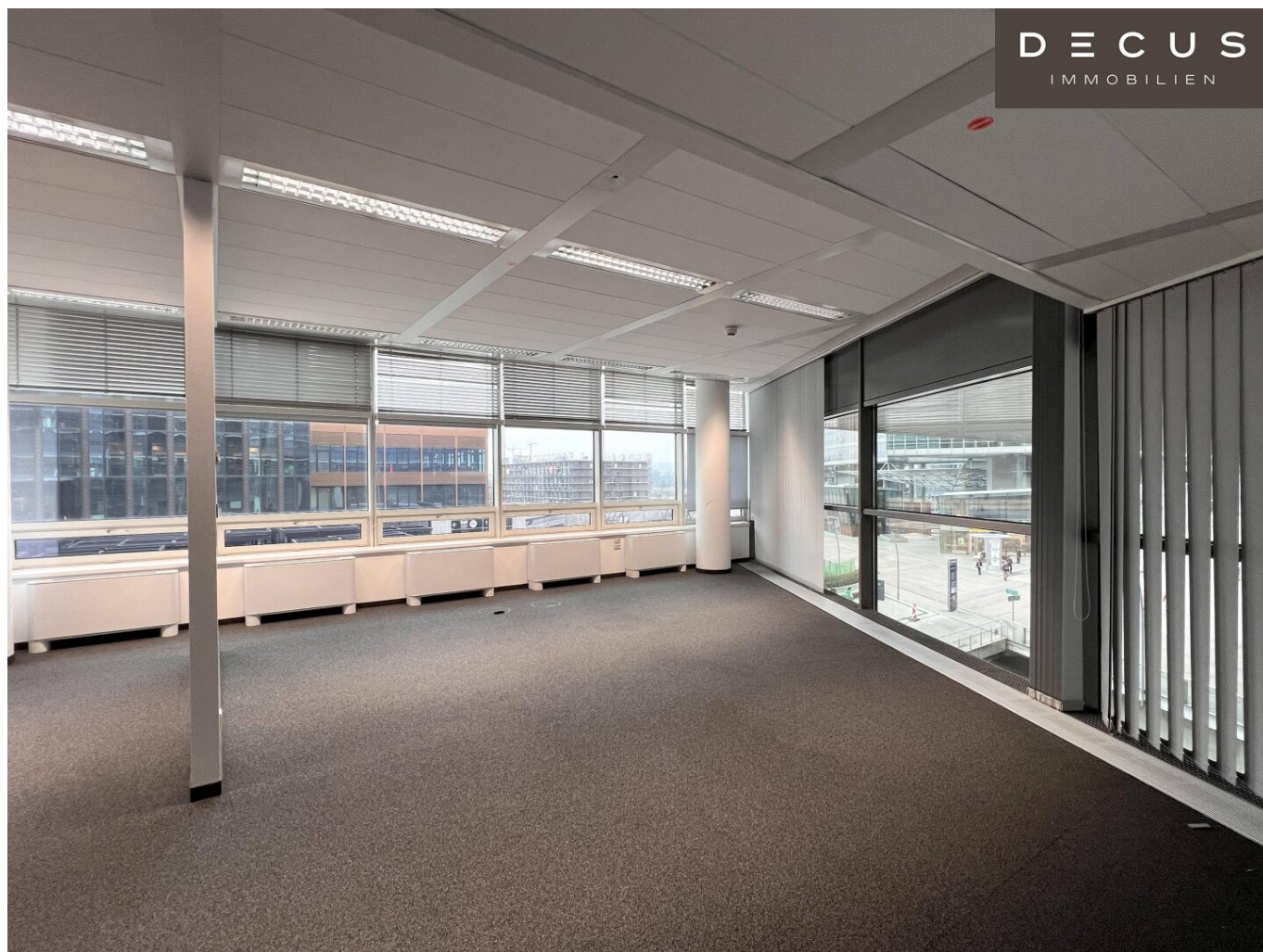
Ihr Ansprechpartner



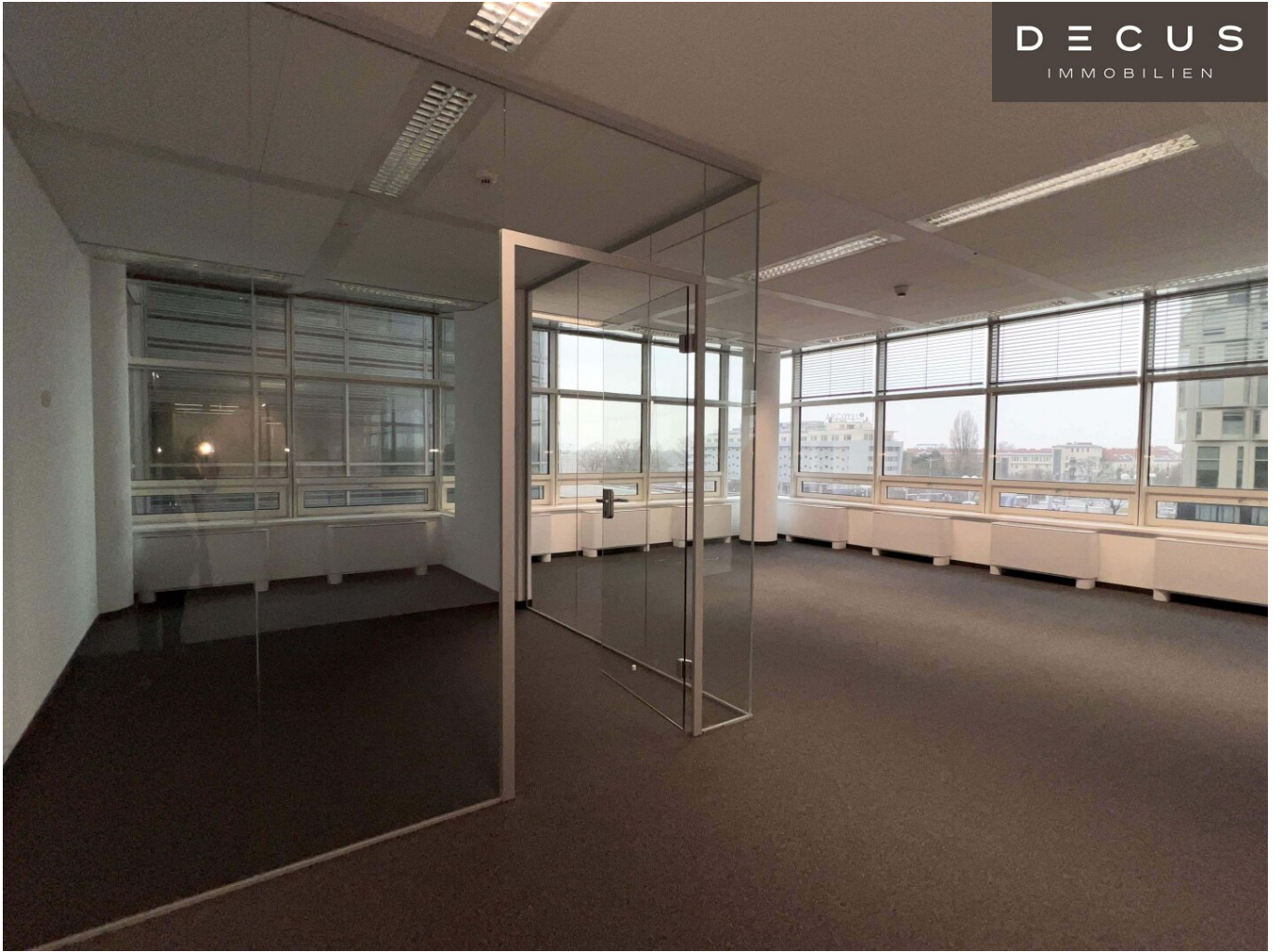
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12



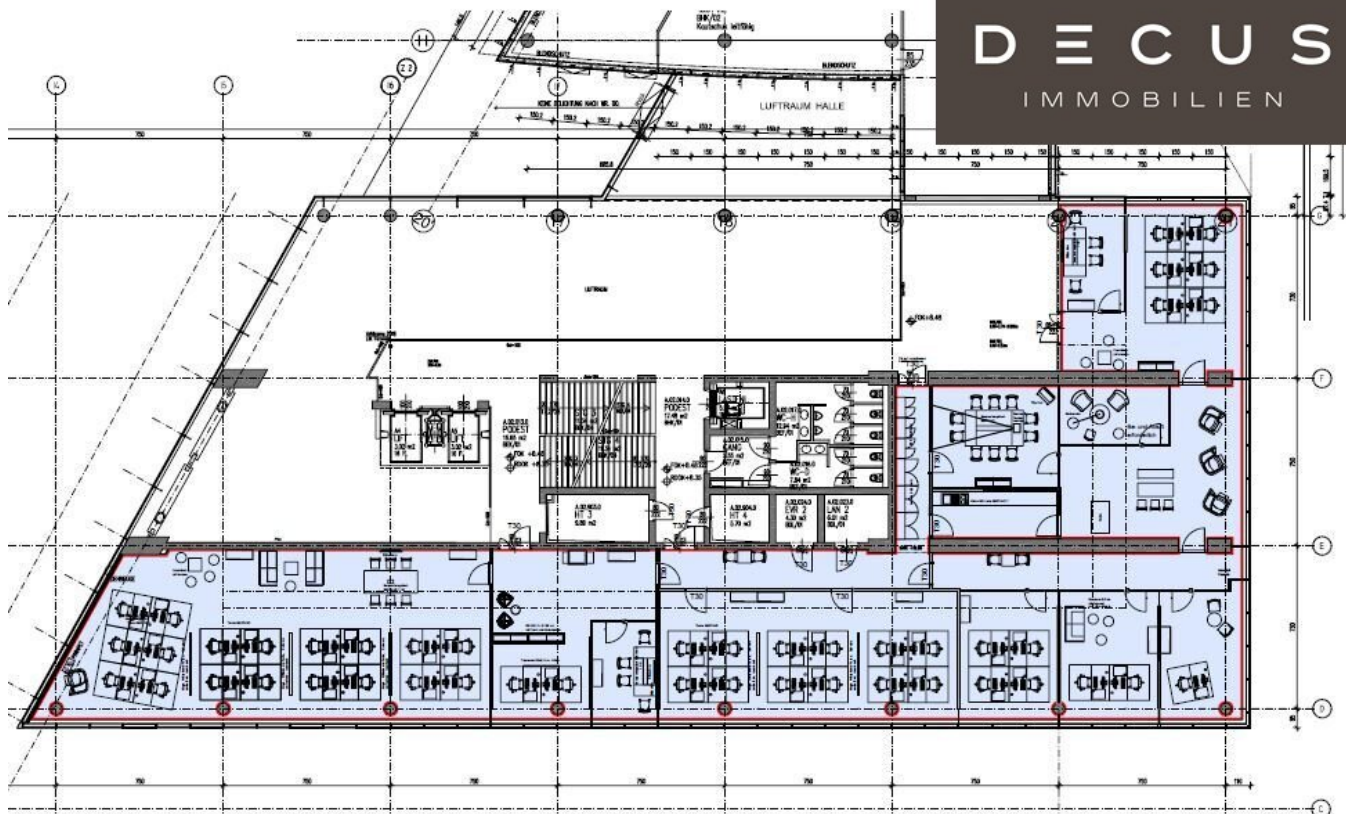


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



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 m² und wurde mit 7 Geschoßen errichtet.

Die kleinste Büroeinheit ist ca. 30 m² groß und ein Regelgeschoß bietet eine Fläche von bis zu ca. 2.400 m².

Der **TOWER** bietet eine Bürofläche von ca. 12.000 m² und hat 19 Stockwerke.

Die Flächengrößen reichen hier von ca. 30 m² bis ca. 700 m² im Regelgeschoß.

Die **Betriebskosten** in Höhe von € 6,50/m²/Monat/netto (inkl. Heizung, exkl. Strom in Höhe von ca. € 1,10/m²/Monat/netto) sind als zirka Angaben zu verstehen.

aktuell verfügbare Einheiten im Flachbau (Tech Gate Vienna):

Gate 1 | 1. OG ca. 766 m² + 2.OG ca. 552 m²: insgesamt ca. 1.318 m² (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 m² (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
- 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 zahlreichen 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/m².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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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 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