

## Moderne Bürofläche beim Gasometer



**Objektnummer: 6874**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.640,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.901,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.261,00 €
<b>USt.:</b>	980,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

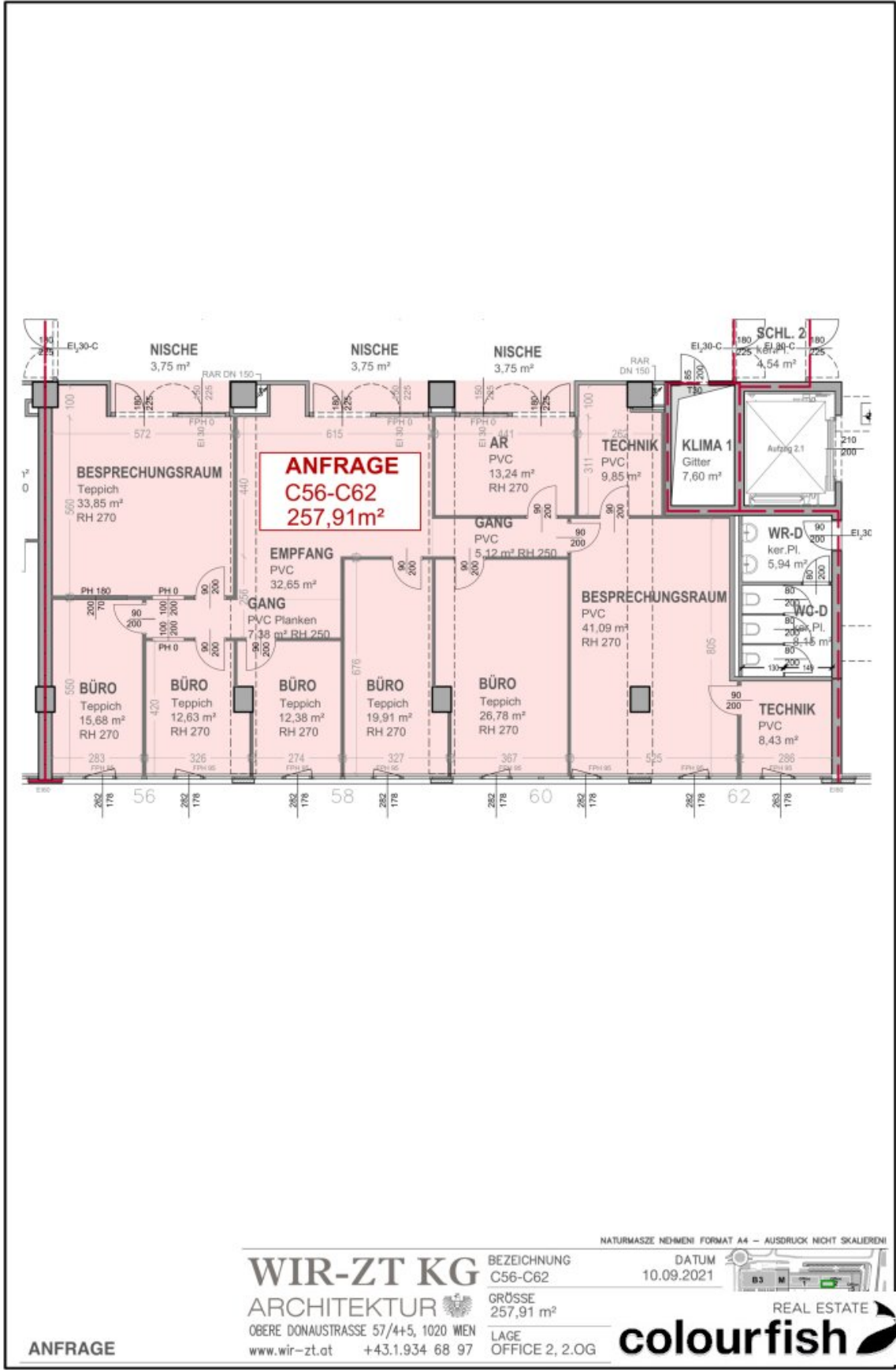
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





NATURMASSE NEHMEN! FORMAT A4 – AUSDRUCK NICHT SKALIEREN!

**WIR-ZT KG**

ARCHITEKTUR

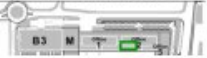
OBERE DONAUSTRASSE 57/4+5, 1020 WIEN  
 www.wir-zt.at +43.1.934 68 97

BEZEICHNUNG  
 C56-C62

GRÖSSE  
 257,91 m²

LAGE  
 OFFICE 2, 2.OG

DATUM  
 10.09.2021



REAL ESTATE

**colourfish**

**ANFRAGE**

# Objektbeschreibung

## Moderne, große Bürofläche im Tricore

In sehr guter Lage unweit des Gasometer kommt diese bereits ausgebaute Bürofläche mit ca. 260 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in fünf Büroräume, einen größeren Besprechungsraum sowie einen weiteren innenliegenden Besprechungsraum sowie Nebenräume. Änderungen des Grundrisses sind grundsätzlich denkbar.

Das Tricore verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup> Büro- und Garagenfläche. Es wurde als "Blue-Buidling" zukunftsweisend mit Fokus auf Nachhaltigkeit erbaut und ist mit der DGNB/ÖGNI-Platin-Zertifizierung ausgezeichnet. Wegweisende Maßnahmen wie die Kühlung durch Grundwasser und das Heizen durch Fernwärme gewährleisten eine hervorragende Energieeffizienz und niedrigste Betriebskosten.

Alle Objekte im Tricore zeichnen sich besonders durch ihre äußerst hohe Flächenflexibilität aus. So können auch die derzeit frei stehenden Flächen den Mieterwünschen nach adaptiert werden. Zudem stehen den Mietern des Hauses auch flexibel buchbare Konferenz- und Seminarräume zur Verfügung.

Die urbane Lage zeichnet sich durch die schnelle Erreichbarkeit sowohl per Individual- als auch per öffentlichem Verkehr aus. In ca. 15 Minuten erreicht man per U-Bahn den Stephansplatz, in ca. 25 Minuten den Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in ca. 10 Minuten und den Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

2. OG, Top C 56-62 ca. 260 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat (kleinteilig ausgebaut inkl. Serverraum)

Betriebskosten: netto € 4,85/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Heizkosten)

### weitere verfügbare Fläche/Konditionen:

3. OG, Top D 48-52 ca. 200 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat (Büro ausgebaut, Küche, Besprechung, Telefonboxen)

3. OG, Top D 49-51 ca. 155 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat (Büro ausgebaut, Küche, Besprechung)

Betriebskosten: netto € 4,85/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Heizkosten)

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Ausstattung:**

- Raumschaffende Deckenhöhen von 2,70 m bis 3,50 m
- Niedrige Betriebskosten
- Höchste Energieeffizienz und DGNB/ÖGNI-Platin-Zertifizierung
- Campus-Stil mit Innenhof und Außenfläche
- 4 großzügige Lobbys
- Ca. 700 Stellplätze im und um das Gebäude
- Heizen durch Fernwärme
- Kühlen durch Grundwasser
- buchbare Konferenz- und Seminarräume
- Barrierefreiheit

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Erstklassige Verkehrsanbindung mit perfektem Autobahn- und U-Bahn-Anschluss:

U3-Station Gasometer bzw. U3-Station Zippererstraße;

Straßenbahn 71; Autobus 72A

## **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A23 St. Marx

Straßenanbindung B228

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap