

**Donau Business Center I Top 261 + 262 + 361 | 25 Zimmer |
ca. 1.077,66 m²**



viason immobilien Luftbild

Objektnummer: 1446

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai 388
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.077,66 m ²
Bürofläche:	1.077,66 m ²
Zimmer:	25
WC:	4
Stellplätze:	98
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	11.638,73 €
Kaltmiete	16.143,35 €
Miete / m ²	10,80 €
Betriebskosten:	4.504,62 €
USt.:	3.228,67 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a



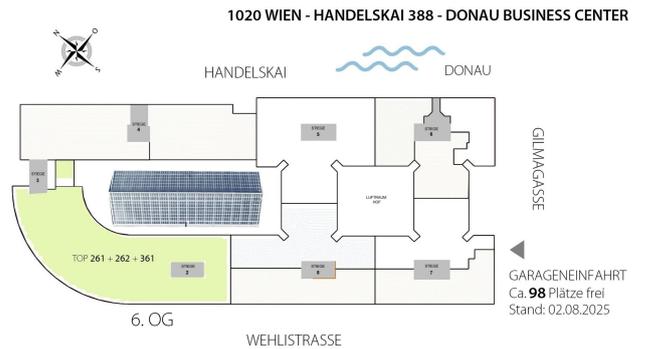
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!

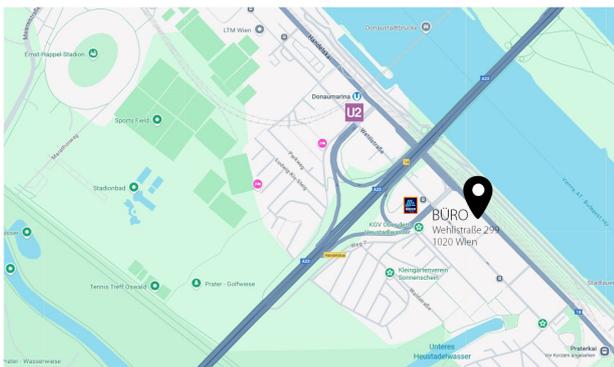


Scan me!

viason
IMMOBILIEN



VIDEO – auf Anfrage | on request.



Lageplan 2D





Donau Business Center





Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



Enjoy Donauinsel nach der Arbeit...









viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISS in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- INSERTION auf den Premium-Immobilienplattformen

 *Scannen!*

Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 300 23 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason





 Kühlung mit FanCoils





viason



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie VERMIETEN?
Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS



viason







Kühlung mit FanCoils



EDV Verkabelung CAT5e





Glas Atrium "Plaza" mit Portierloge (links im Bild)



Konferenzsaal für bis **100** Personen kann tageweise gemietet werden

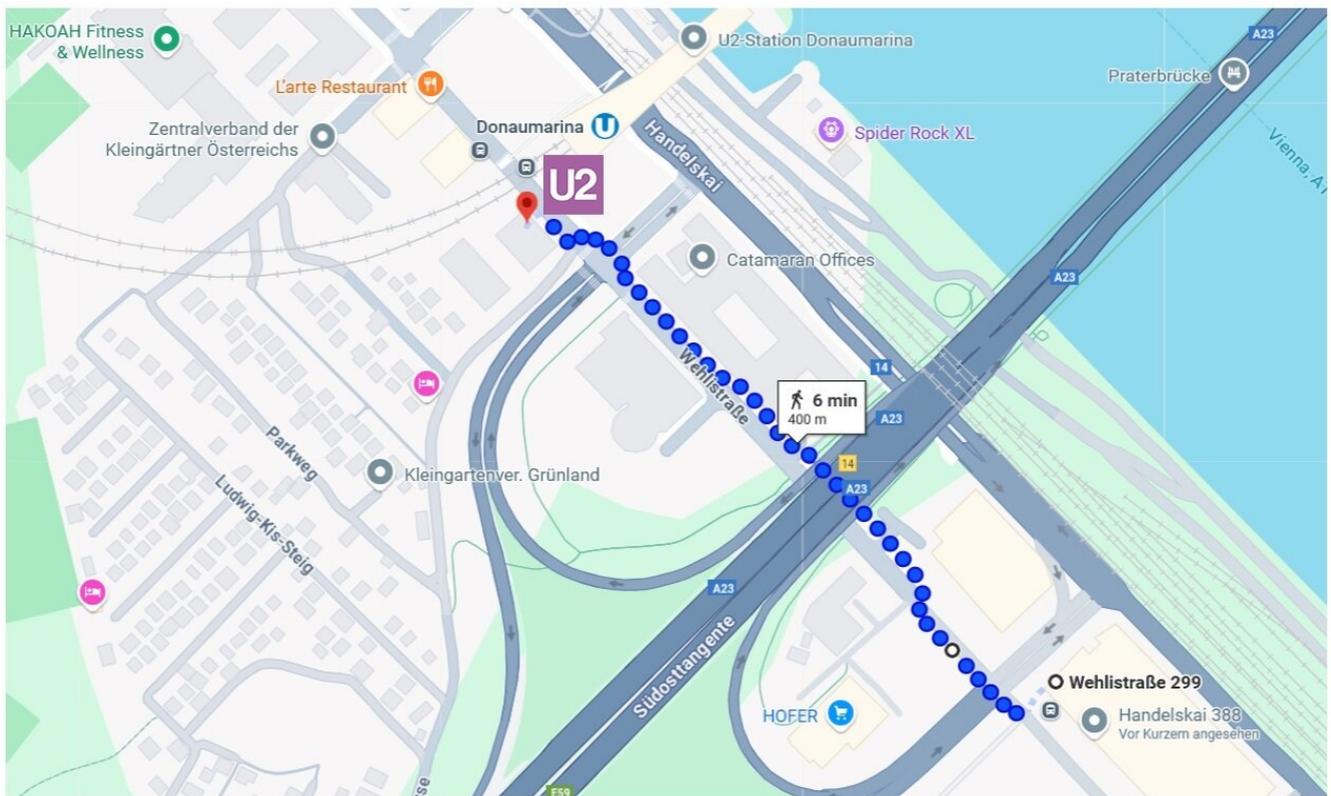


Garageneinfahrt in der Glimmagasse
Derzeit **98** Garagenplätze frei. EUR **88,-** inkl. BK pro Garagenplatz

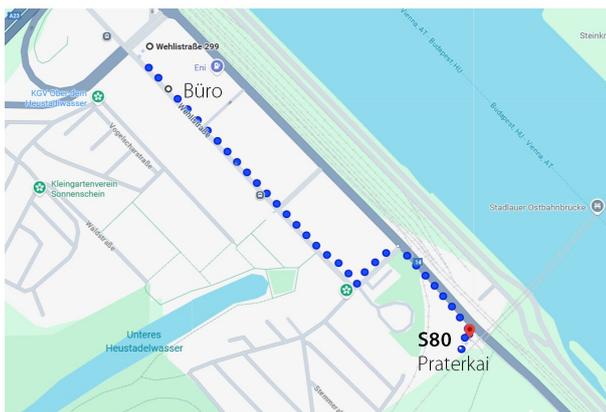


Privatkindergarten im Haus

<https://www.kindergarten-fleur.at>
Quelle: Screenshot Website



U2 Donaumarina in ca. **6 min** fußläufig erreichbar



Schnellbahnstation **S80** Praterkai ca. **11 min** fußläufig entfernt



Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



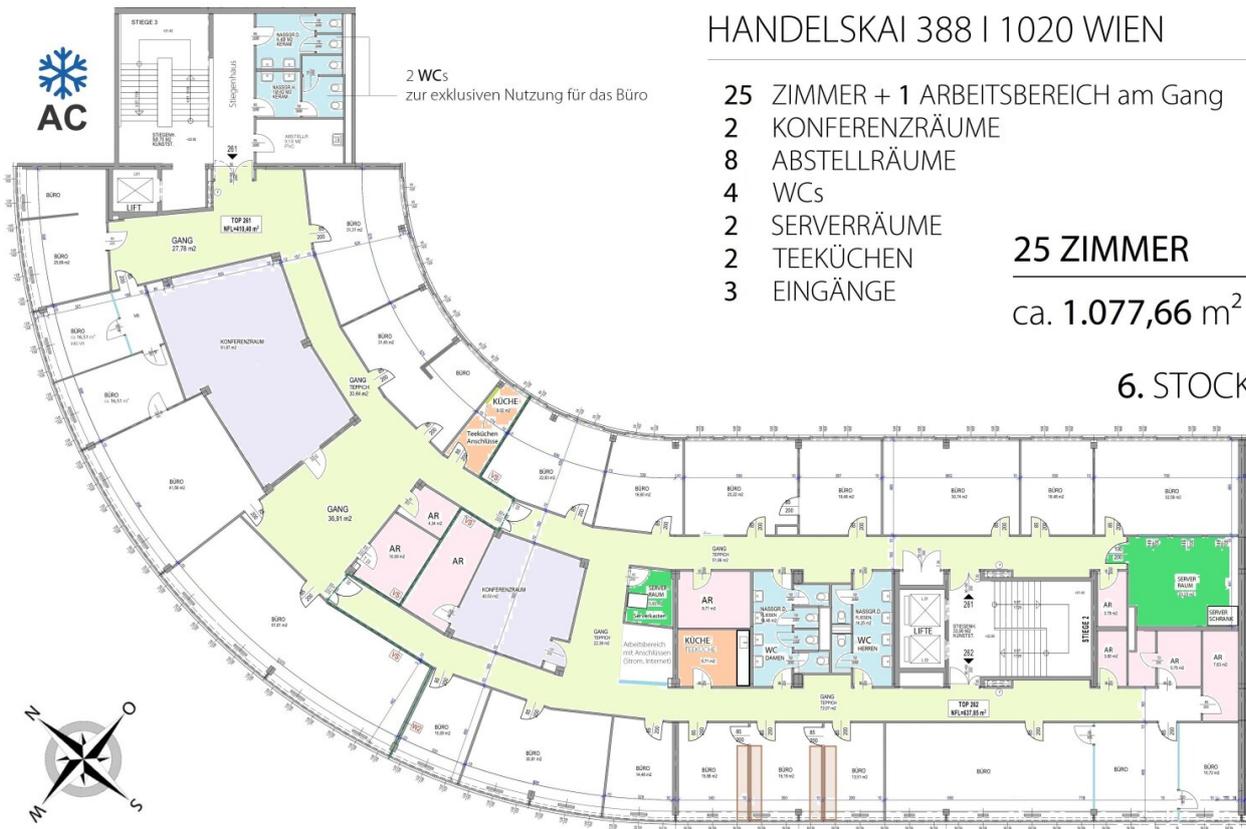
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN



HANDELSKAI 388 | 1020 WIEN

- 25 ZIMMER + 1 ARBEITSBEREICH am Gang
- 2 KONFERENZRÄUME
- 8 ABSTELLRÄUME
- 4 WCs
- 2 SERVERRÄUME
- 2 TEEKÜCHEN
- 3 EINGÄNGE

25 ZIMMER

ca. 1.077,66 m²

6. STOCK

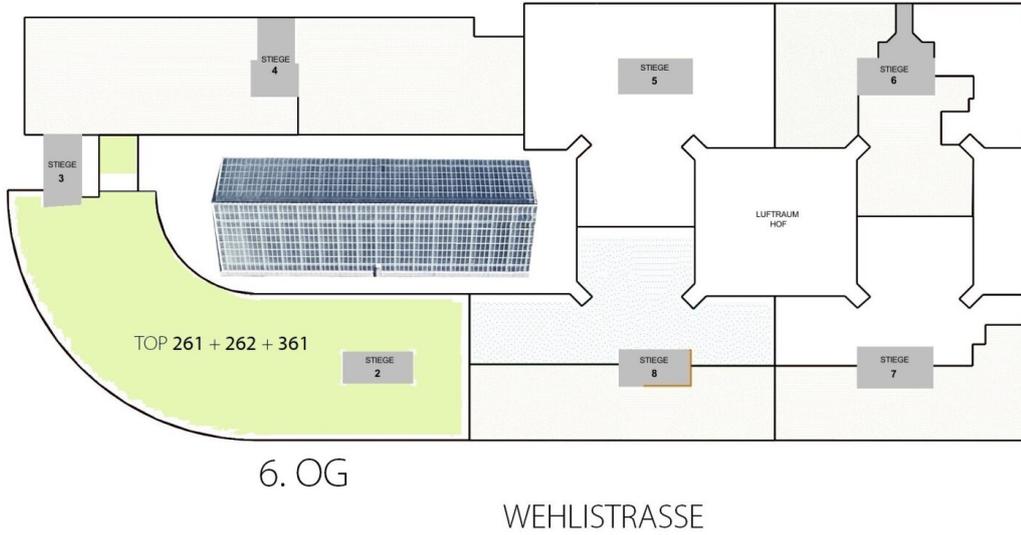
1020 WIEN - HANDELSKAI 388 - DONAU BUSINESS CENTER



HANDELSKAI



DONAU

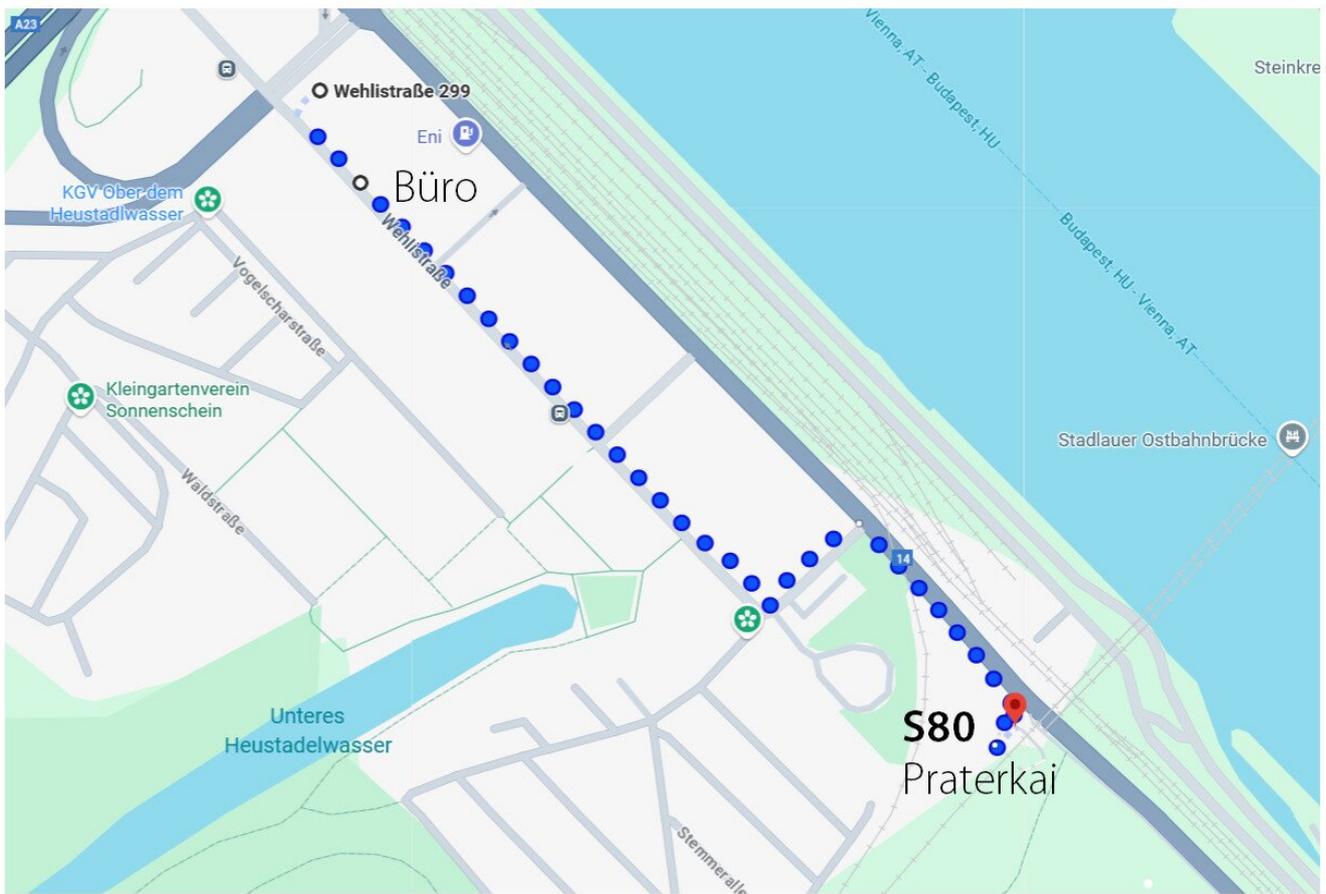


GILMAGASSE

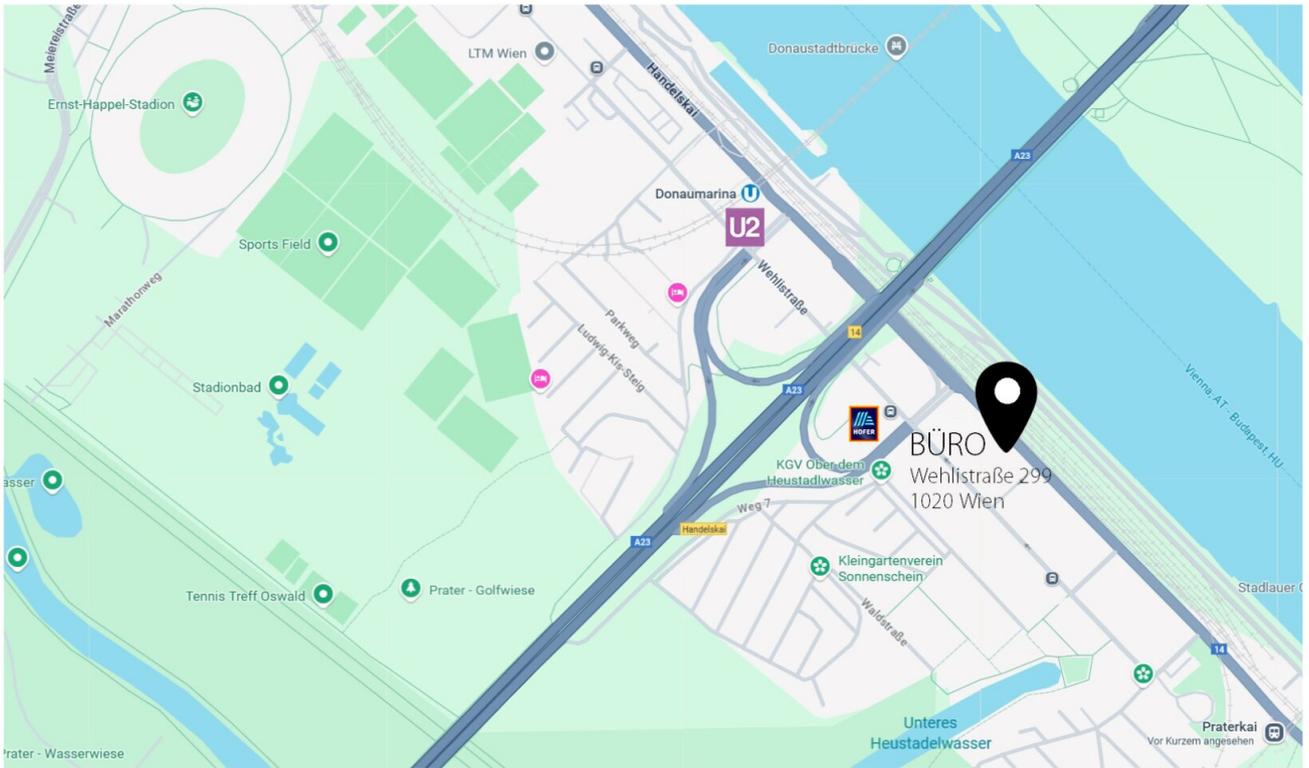
▲
GARAGENEINFAHRT
Ca. **98** Plätze frei
Stand: 02.08.2025



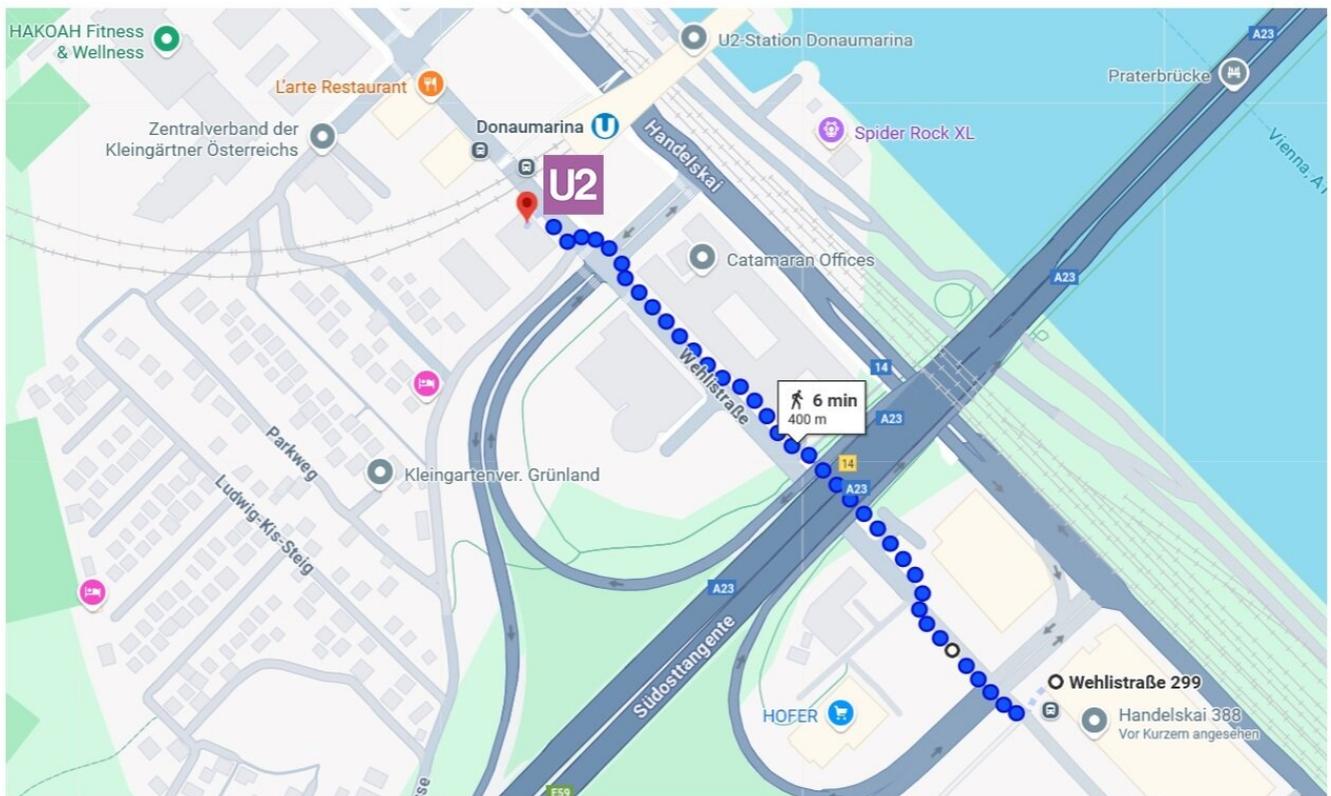
Donau Business Center



Schnellbahnstaion **S80** Praterkai ca. **11** min fußläufig entfernt



Lageplan 2D



U2 Donaumarina in ca. **6 min** fußläufig erreichbar



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



Scan me!



TOP FOTOS

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Objektbeschreibung

BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER | TOP 261 + 262 + 361

KLIMATISIERT | 25 ZIMMER | GARAGE INHOUSE | 3 SEPARATE BÜROEINGÄNGE

Gerne senden wir Ihnen ein **VIDEO** zu! Bitte um Übersendung Sie uns hierfür eine Anfrage bzw. Ihre Kontaktdaten (Vorname, Nachname, E-Mail und Telefonnummer).

FOLGENDE BÜROS KÖNNEN WIR IHNEN ANBIETEN:

Link zu allen 3 Büros: <https://www.viason.at/wohnbauprojekt/15015148?from=36991>

BÜRO 1 (TOP 742)

4. OG - ca. **407,85** m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **7.620,26** ZIMMER: **8**

BÜRO 2 (TOP 561 + 562)

6. OG - ca. **647** m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **12.088,50** ZIMMER: **18**

BÜRO 3 (TOP 261 + 262 + 361) - *auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat*

6. OG - ca. **1.077,66** m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **20.135,-**ZIMMER: **25**

Das **DONAU BUSINESS CENTER** umfasst 6 Ebenen mit insgesamt ca. 22.000 m² Büro- und Geschäftsflächen und eine Tiefgarage im Haus.

Über ein helles, großzügiges Glas-Atrium „Plaza“ wird das Gebäude erschlossen. Dort befinden sich Sitzgelegenheit und eine Portierloge. Für Raucher gibt es einen eigenen Raucherraum. Der Zugang zum Bürogebäude erfolgt über die Wehlstraße 299, 1020 Wien (Stiege 7).

Eine Rolltreppe verbindet den Eingangsbereich mit dem Glas-Atrium „Plaza“.

Im Bürogebäude befindet sich ein privater Kindergarten <https://www.kindergarten-fleur.at> als on-site-Angebot. Ein Portier ist ebenso vorhanden und weiters befindet sich ein Supermarkt und eine Bäckerei (Hofer Backwerk) gleich in der Nähe.

Das Büro wird **bis 31.12.2028** vermietet und ist ab sofort verfügbar.

Die Kühlung erfolgt über **FAN COILS** – der Sommer kann kommen!

Das vermietungsgegenständliche Büro verfügt über **3 separate Eingänge** (ideal für eine Trennung des Büros, falls der Mieter einen Teil untervermieten möchte, falls ihm die komplette Fläche zu groß ist). Es bietet **25 ZIMMER**. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet.

Die WCs für Damen und Herren sind getrennt.

2 Konferenzräume, 8 Abstellräume, **2** Teeküchen (eine davon nur mit Anschlüssen), **4** WCs, **2** Serverräume und insgesamt **3** Eingänge und **1** Arbeitsbereich am Gang sind vorhanden.

2 der insgesamt 4 WCs befindet sich zur exklusiven Nutzung über das Stiegenhaus erreichbar auf Stiege 3 (siehe Grundriss).

Das Büro ist mit Innenverschattungen (Jalousien) und teilweise mit Außenverschattungen (Markisen) ausgestattet (Bereich zum Glas-Atrium „Plaza“).

Im Haus (EG) befindet sich ein Konferenzsaal, welcher bis zu **100** Personen fasst (siehe Foto). Dieser kann tageweise angemietet werden.

Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand: 02.08.2025) sind **98** Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).

Eine leichte Erreichbarkeit des Bürogebäudes ist dank der nahegelegenen U-Bahn-Station U2 „Donaumarina“ sowie einer Busstation **DIREKT VOR DEM** Gebäude gegeben. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zum Erholungsgebiet Donauinsel & Alte Donau und bietet auch einen schnellen Anschluss an die beiden Autobahnen A23 und A22.

HIGHLIGHTS

- **25 ZIMMER**

- **2 GROSSE LIFTE**
- **3 SEPARATE EINGÄNGE**
- **GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR**
- **DAMEN UND HERREN WCs GETRENNT**
- **2 KONFERENZRÄUME**
- Zusätzlich ein großer **KONFERENZSAAL** im EG für bis zu 100 Personen tageweise anmietbar

INFOS ZUM BÜRO TOP 261 + 262 + 361

- **LAGE:** Handelskai 388 – 1020 Wien (Eingang Wehlistraße 299, 1020 Wien)
- **STOCK:** 6. Stock – DG – sehr hell
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **3 Jahre** (bis **31.12.2028**)
- **NEUBAU:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Ja
- **BAUJAHR:** ca. 1992

- **VERFÜGBAR:** Ab sofort
- **UNTERVERMIETUNGSMÖGLICHKEIT:** Ja - von Teilen des Büros möglich, falls das Büro dem Mieter zu groß ist
- **EINGÄNGE:** 3 separate Eingänge – ideal, falls Sie teilweise untervermieten möchten
- **NUTZFLÄCHE:** ca. **1.077,66 m²**
- **KLIMAANLAGE:** Ja – Fan Coils
- **FENSTER ÖFFENBAR:** Ja
- **LAGERFLÄCHEN:** Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden
- **BÖDEN:** Laminat & Fliesen
- **KÜCHE:** 2 Teeküchen (eine davon nur mit Küchenanschlüssen)
- **PRIVATKINDERGARTEN:** Ja – im Haus: <https://www.kindergarten-fleur.at>
- **PORTIER** – Ja im Haus ist ein Portierdienst vorhanden
- **GARAGE:** Ja Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand 02.08.2025) sind **98** Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).
- **ZIMMER:** **25** + 8 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss), 2 Teeküchen (orange markiert im Grundriss), 4 WCs (hellblau markiert im Grundriss), 2 Serverräume mit Serverkästen (grün markiert im Grundriss), 2 Konferenzräume (lila markiert im

Grundriss), 3 Eingänge und ein Arbeitsbereich am Gang (Abtrennung mit Glaswand seitlich und Strom- und Internetdosen: weiß markiert im Grundriss)

- **LIFT:** Ja – groß – 2 Lifte vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** NO und SW
- **WCs:** Ja – 4 WCs
- **ABSTELLRÄUME:** 8
- **KONFERENZRÄUME:** 2
- **TEEKÜCHEN:** 2 - eine davon mit Anschlüssen
- **SERVERKASTEN & SERVERRAUM:** Ja – 2
- **INNENVERSCHATTUNGEN:** Ja – Innenjalousien und teilweise Markisen außen
- **EDV - Verkabelung:** Ja – Cat 5e - Verkabelung
- **HEIZUNG:** Hauszentralheizung
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Ein Supermarkt Hofer mit seiner Bäckerei (Backbox) befinden sich in unmittelbarer Nähe nur 2 min fußläufig entfernt
- **NAHERHOLUNGSGEBIETE:** Alte Donau, Donauinsel
- **ÖFFENTLICHER VERKEHR:** U2 „Donaumarina“ ist in ca. **6 min** fußläufig erreichbar, Bushaltestelle direkt vor dem Haus: **BUS 77A, 79A, 79B**. Die Schnellbahnstation Prater Kai S-Bahnlinie **S80** ist in ca. **11 min** fußläufig erreichbar.

- **INDIVIDUALVERKEHR:** Das Donau Business Center befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A23 und A22 die über den Handelskai erreichbar sind. Das Stadtzentrum der Flughafen sind auf kurzem Weg ebenso gut erreichbar
- **HWB:** 47,1 kWh/m²a – **fGEE:** 1,59
- **KLASSE:** B - C

MONATSMIETE - TOP 261 + 262 + 361 (ca. 1.077,66 m²)

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** ca. EUR **11.638,73** (ca. EUR 10,80 pro m²)
- **BETRIEBSKOSTENAKONTO:** ca. EUR **4.504,62** (ca. EUR 4,18 pro m²) – in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!
- **BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM:** ca. EUR **635,82**
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. EUR **3.355,83**
- **BRUTTOGESAMTMIETE:** ca. EUR **20.135,-** pro Monat brutto*

* In der Bruttogesamtmiete sind somit das Betriebskostenkonto, das Heizkostenkonto, das Stromkostenkonto und die Umsatzsteuer bereits inkludiert.

Zzgl. **Internet**

Zzgl. **Garagenplätze** anmietbar nach Bedarf und Verfügbarkeit **98** Garagenplätze frei, und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).

NEBENKOSTEN

KAUTION: 3 Bruttomonatsmieten

PROVISION: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

VERGEBÜHRUNG Mietvertrag: die Kosten der Vergebührung des Mietvertrags trägt der Mieter

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.075m
Apotheke <475m
Klinik <1.825m
Krankenhaus <2.700m

Kinder & Schulen

Schule <625m
Kindergarten <2.025m
Universität <225m
Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <375m

Post <175m

Polizei <2.400m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <2.125m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap