

**Donau Business Center I 18 Zimmer I Top 561 + 562 I ca.
647 m²**



Glas Atrium Plaza

Objektnummer: 1457

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai 388
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	647,00 m²
Bürofläche:	647,00 m²
Zimmer:	18
Bäder:	1
WC:	5
Stellplätze:	98
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	6.987,60 €
Kaltmiete	9.692,06 €
Miete / m²	10,80 €
Betriebskosten:	2.704,46 €
USt.:	1.938,41 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien



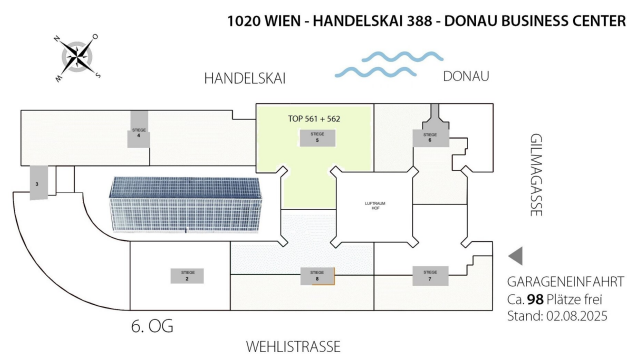
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

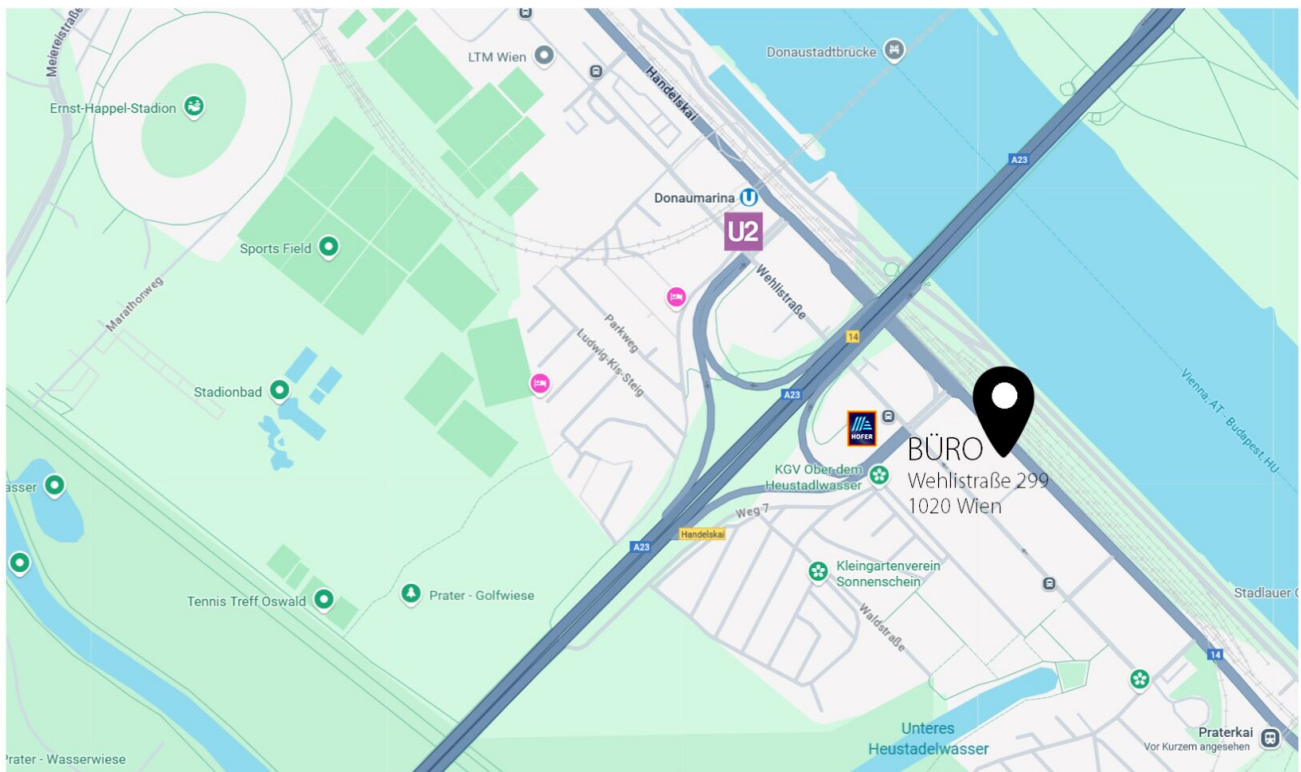
Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN





Lageplan 2D

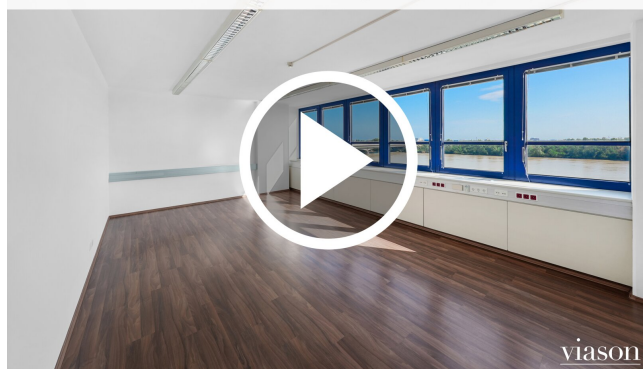


Donau Business Center





VIDEO – auf Anfrage | on request.





...ein Schiff wird kommen...





Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



Enjoy Donauinsel nach der Arbeit...



viason





VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

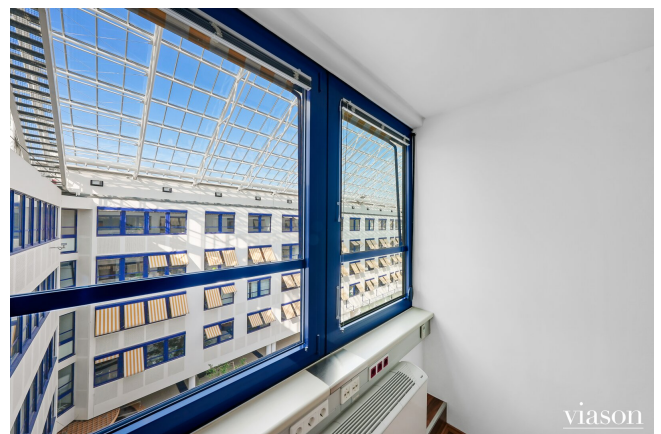
Wir machen das für Sie!



Scan me!

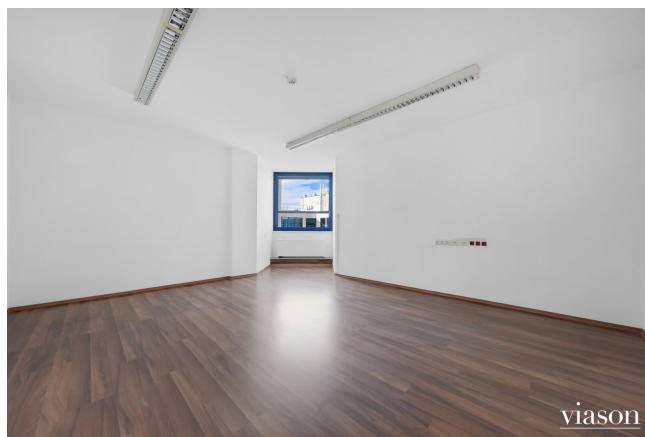


TOP FOTOS







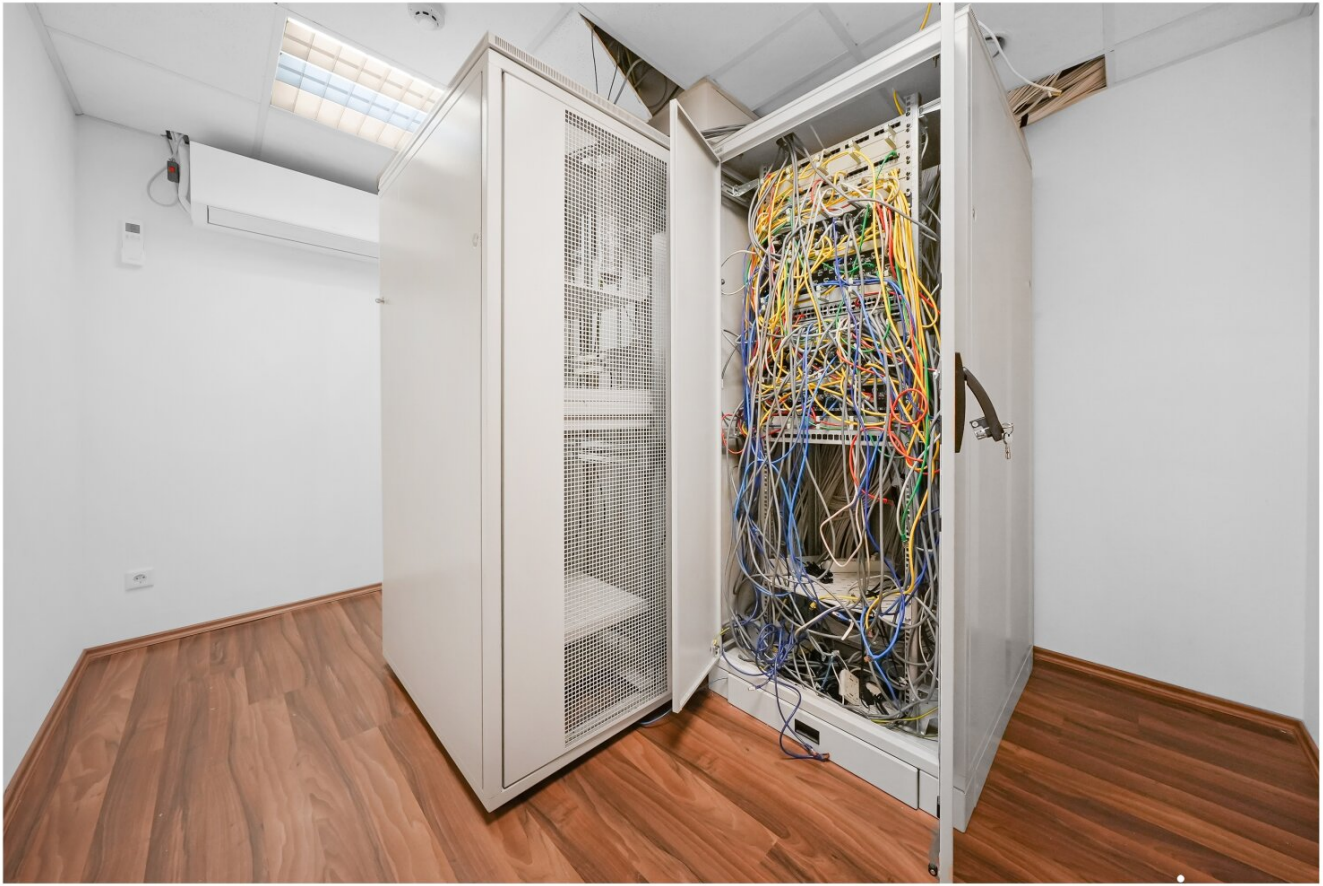




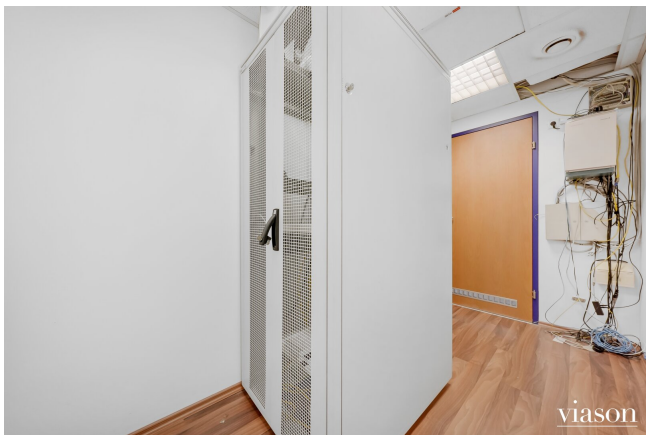
Herren WCs zusätzlich mit Pissoir





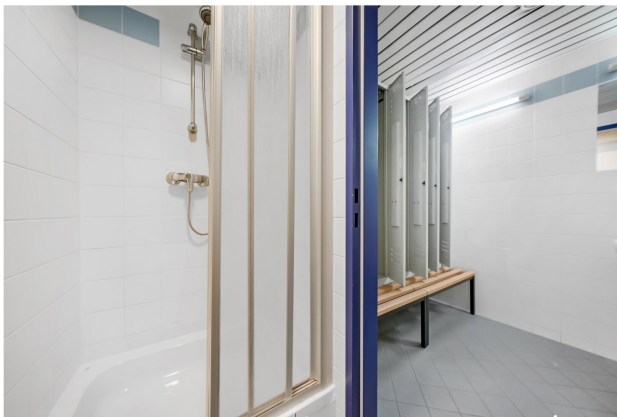


Serverraum mit Klima Splitgerät





Umkleide inkl. Spinde & eine Dusche, Waschbecken und Spiegel



Umkleide inkl. Spinde & eine Dusche, Waschbecken und Spiegel



viason



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.

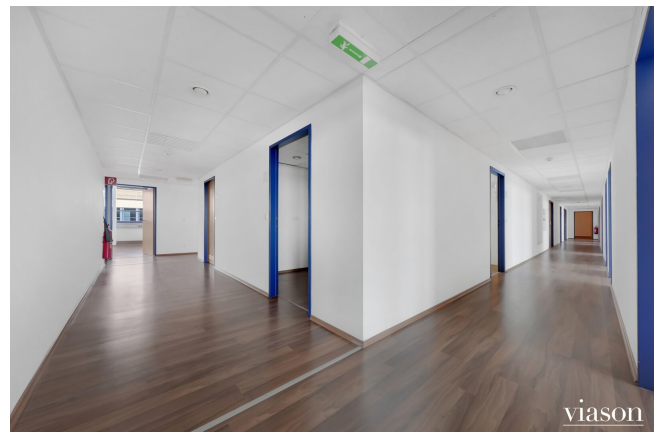
- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen

 Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 399 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



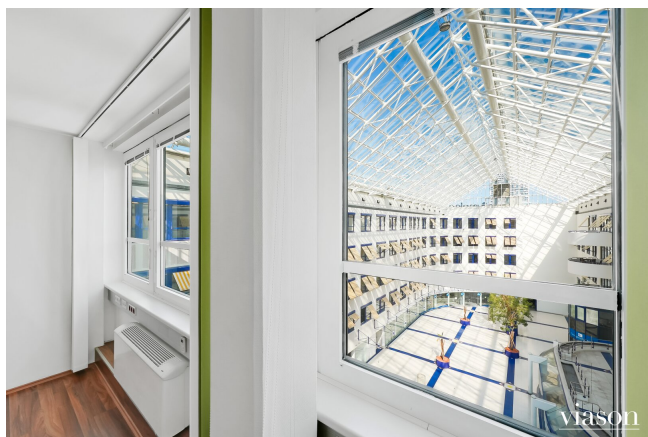
viason




 Kühlung mit FanCoils

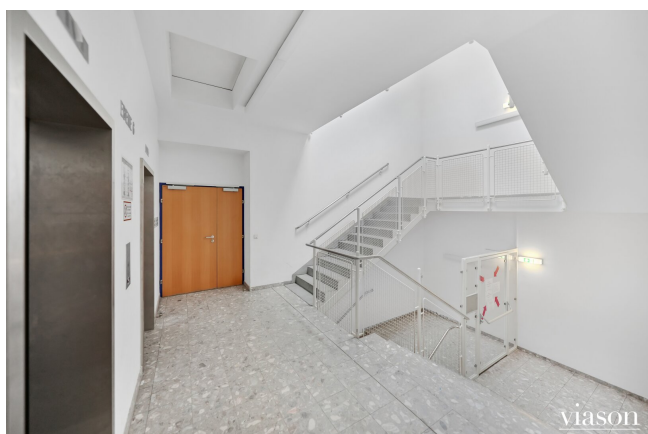


EDV Verkabelung CAT5e





viason



viason



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

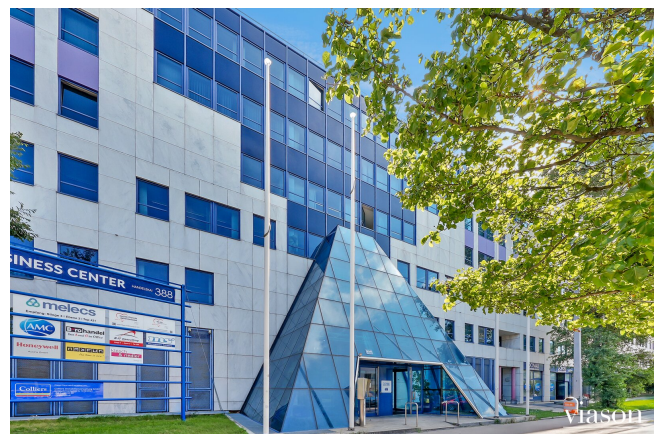


Konferenzsaal für bis **100** Personen kann tageweise gemietet werden





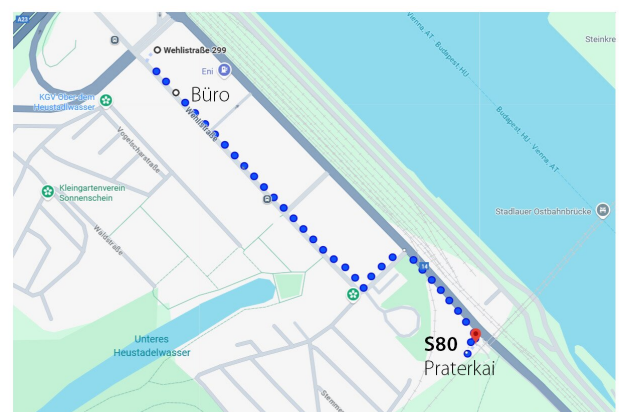
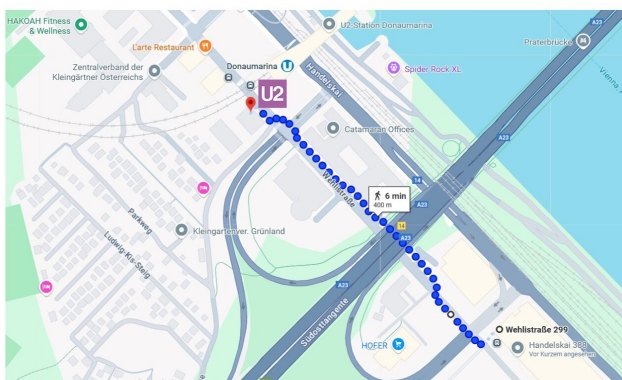
Garageneinfahrt in der Glimmagasse
 Derzeit **98** Garagenplätze frei. EUR **88,-** inkl. BK pro Garagenplatz

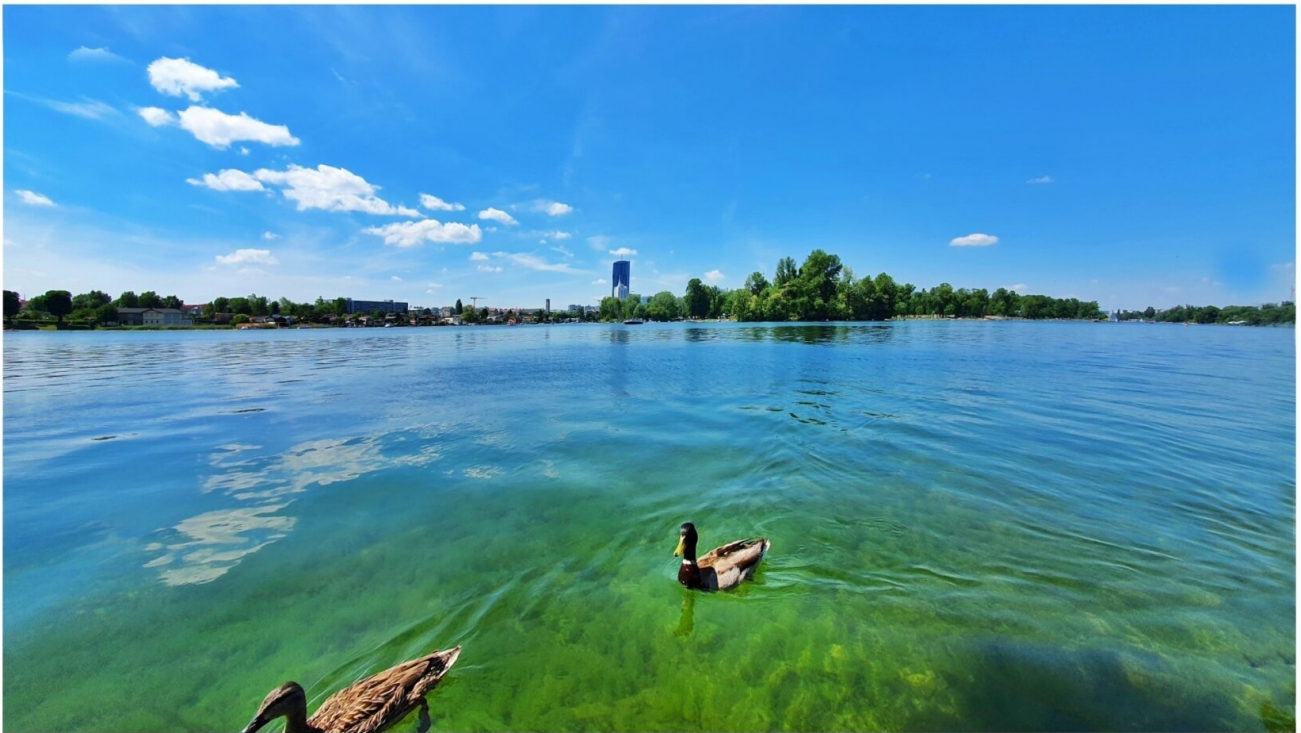




Privatkindergarten im Haus

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





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



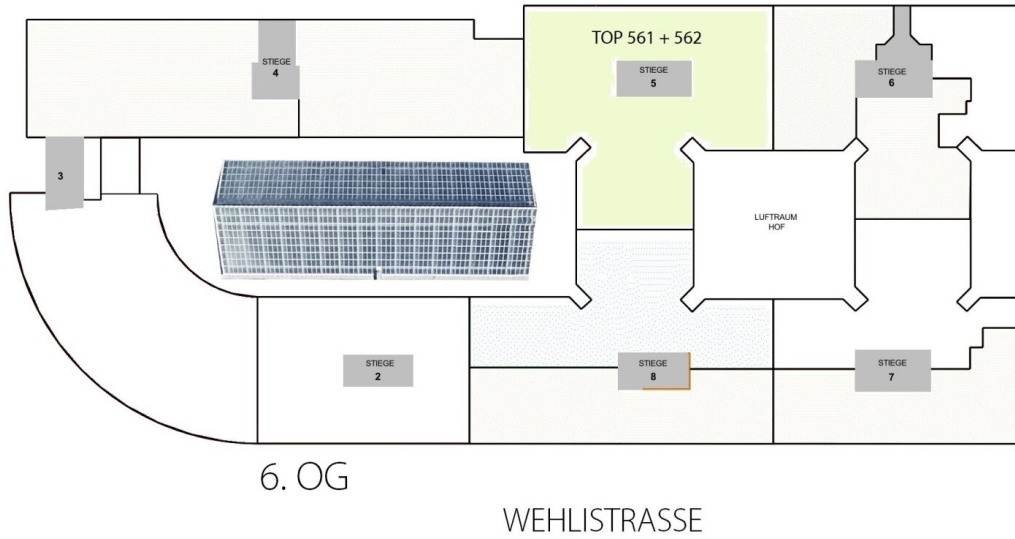
1020 WIEN - HANDELSKAI 388 - DONAU BUSINESS CENTER



HANDELSKAI



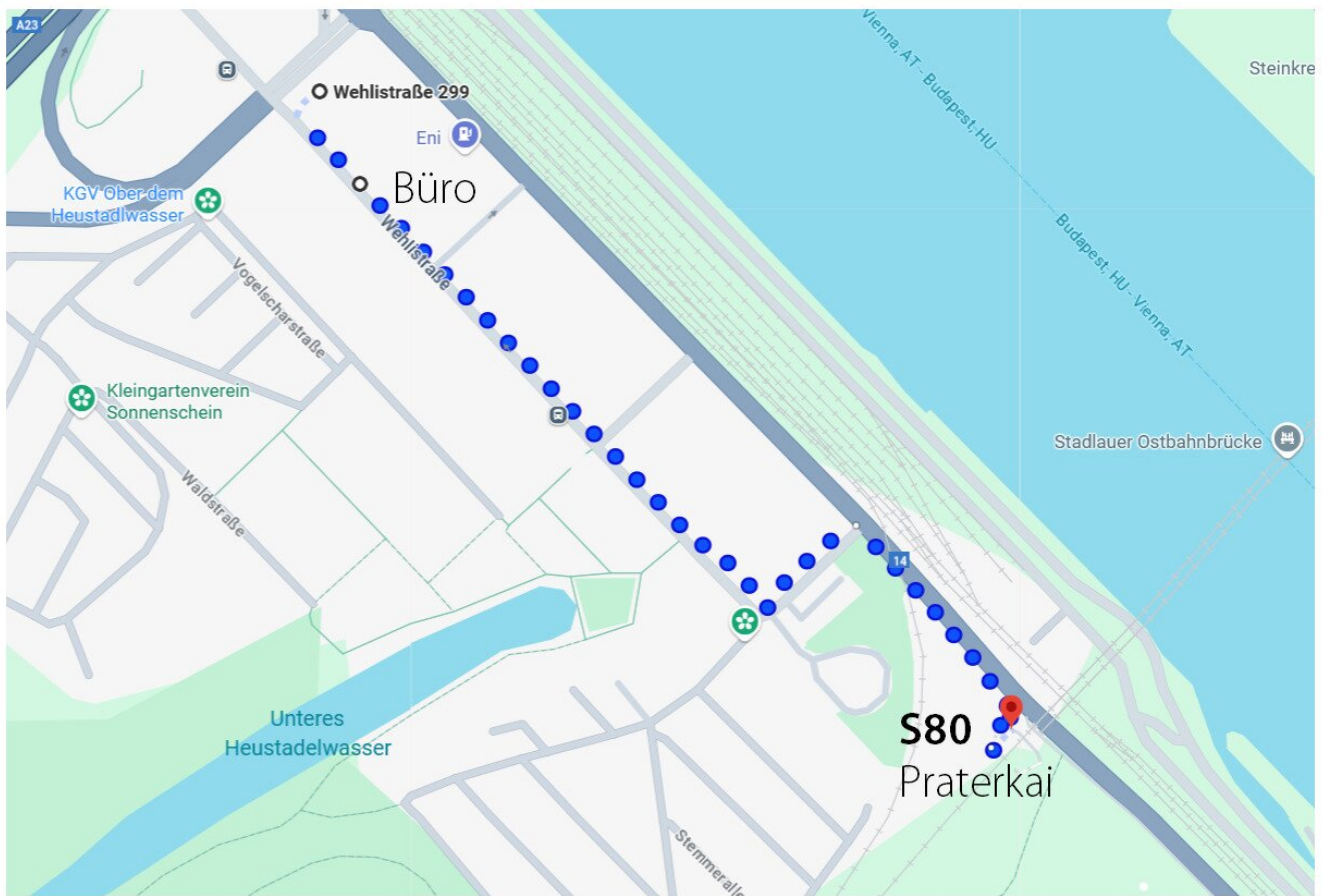
DONAU



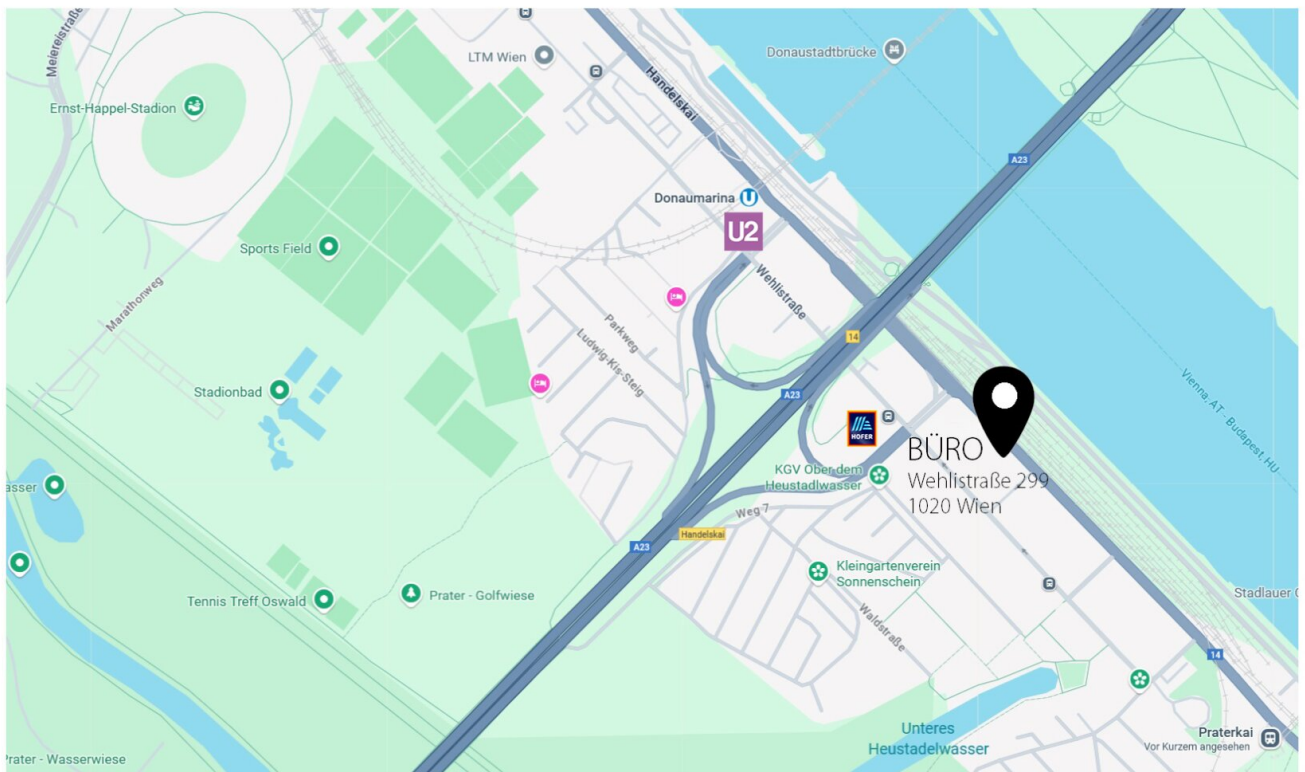
GARAGENEINFAHRT
Ca. **98** Plätze frei
Stand: 02.08.2025



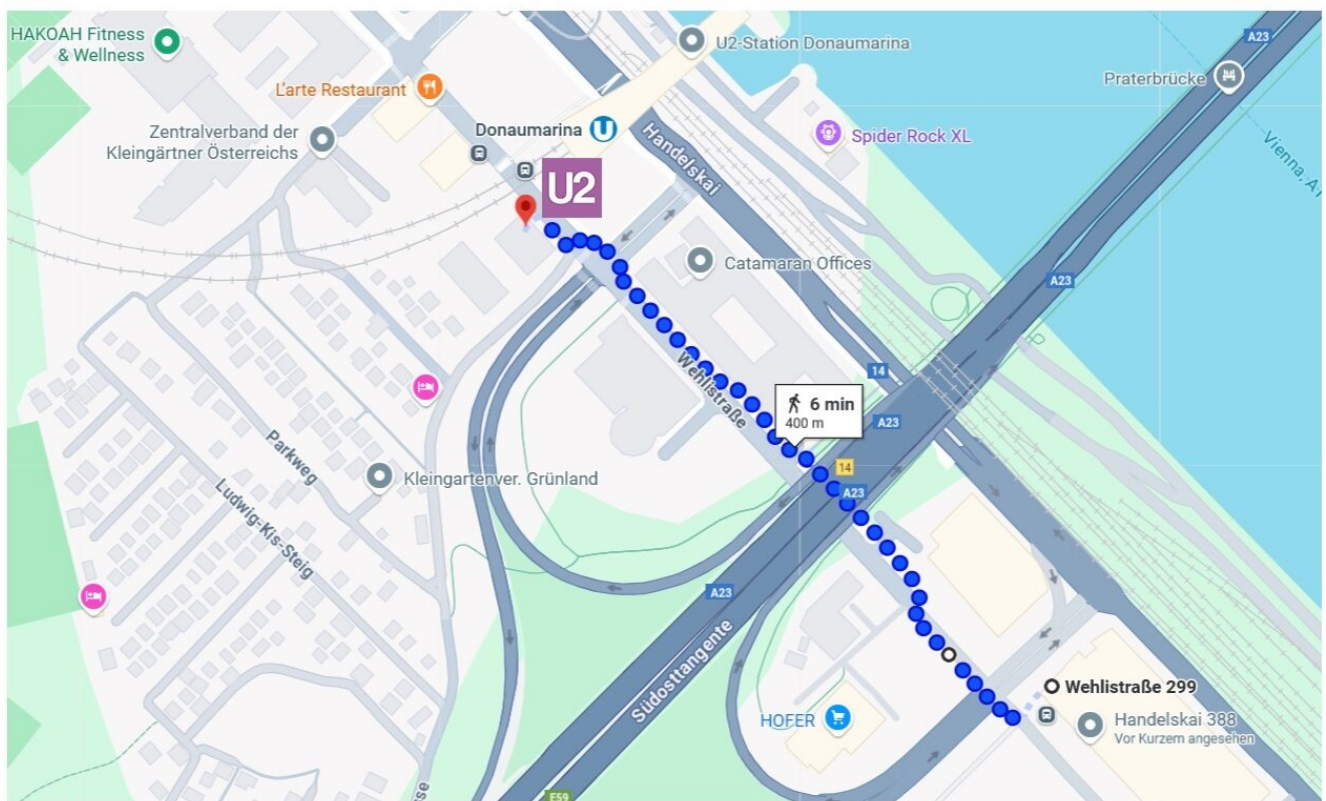
Donau Business Center



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



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 561 + 562

**KLIMATISIERT | 18 ZIMMER | GARAGE INHOUSE | 2 SEPARATE
BÜROEINGÄNGE | BLICK AUF DIE DONAU**

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

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

FOLGENDE BÜROS KÖNNEN WIR IHNEN ANBIETEN:

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) - *auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat*

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)

6. OG - ca. **1.077,66 m²** - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **20.135,00**

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 **2 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 **18 ZIMMER** wobei 7 Zimmer direkt auf die Donau & Richtung Donauinsel blicken. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet.

Die WCs sind für Damen und Herren getrennt, wobei die Herrentoiletten zusätzlich praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet sind.

In einem Abstellraum (im Grundriss als Putzraum) bezeichnet befindet sich ein Waschbecken, damit bei der Büroreinigung dort Wasser entnommen werden kann.

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

Eine Küche in der Farbe weiß gehalten ist ebenso vorhanden mit einem Kühlschrank und einem integrierten Tiefkühlfach, einer Abwasch, 2 Herdplatten und einem Mikrowellenherd sowie einem großen Geschirrspüler.

Im Serverraum befindet sich ebenso eine Klimagerät.

Es gibt einen Raum mit Spinden und einer Dusche zum Umkleiden. Vergessen Sie nicht Ihre Badebekleidung, denn die Alte Donau ist nicht weit entfernt.

Im Haus 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 and die beiden Autobahnen A23 und A22.

HIGHLIGHTS

- **18 ZIMMER**
- **2 GROSSE LIFTE**

- **2 SEPARATE EINGÄNGE**
- **GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR**
- **DAMEN UND HERREN WCs (mit Pissoir) GETRENNT**
- **UMLEIDE MIT SPINDEN & EINER DUSCHE**
- **KONFERENZSAAL** für bis zu **100** Personen tageweise anmietbar

INFOS ZUM BÜRO TOP 561 + 562

- **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:** 2 separate Eingänge – ideal, falls Sie teilweise untervermieten möchten
- **NUTZFLÄCHE:** ca. **647** m²
- **KLIMAANLAGE:** Ja – Fan Coils
- **FENSTER ÖFFENBAR:** Ja
- **LAGERFLÄCHEN:** Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden
- **BÖDEN:** Laminat & Fliesen
- **KÜCHE:** Ja - Kühlschrank und einem integrierten Tiefkühlfach, einer Abwasch, 2 Herdplatten und einem Mikrowellenherd sowie einem großen Geschirrspüler
- **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:** **18** + 3 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss), 2 Putzräume (orange markiert im Grundriss), 3 Männer-Toiletten, 2 Dament Toiletten, eine separate Küche mit

Küchenzeile, ein Serverraum mit Serverkästen und einer Klimaanlage auch im Serverraum (siehe Fotos) = grün markiert im Grundriss, eine Umkleide, welche mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet ist, sowie mit Spinden, um sich umzuziehen.

- **LIFT:** Ja – groß – 2 Lifte vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** NO (Donauseite) und SW
- **WCs:** Ja 5 WCs- davon 3 Männer WCs (mit Pissoir) und 2 Damen WCs
- **SERVERKASTEN & SERVERRAUM** samt Kühltischgerät: Ja
- **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 561 + 562 (ca. 647 m²)

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** ca. EUR **6.987,60** (ca. EUR 10,80 pro m²)
- **BETRIEBSKOSTENAKONTO:** ca. EUR **2.704,46** (ca. EUR 4,18 pro m²) – in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!
- **BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM:** ca. EUR **381,73**
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. EUR **2.014,76**
- **BRUTTOGESAMTMIETE:** ca. EUR **12.088,55** 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 <950m
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