

**Modernes und schönes Büro im Ares Tower - 12. Stock -  
1220 Wien**



**Objektnummer: 199396994**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donau-City-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	695,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	695,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaltmiete (netto)	10.932,00 €
Kaltmiete	13.211,00 €
Betriebskosten:	2.085,00 €
Heizkosten:	1.508,00 €
USt.:	2.943,80 €

## Ihr Ansprechpartner

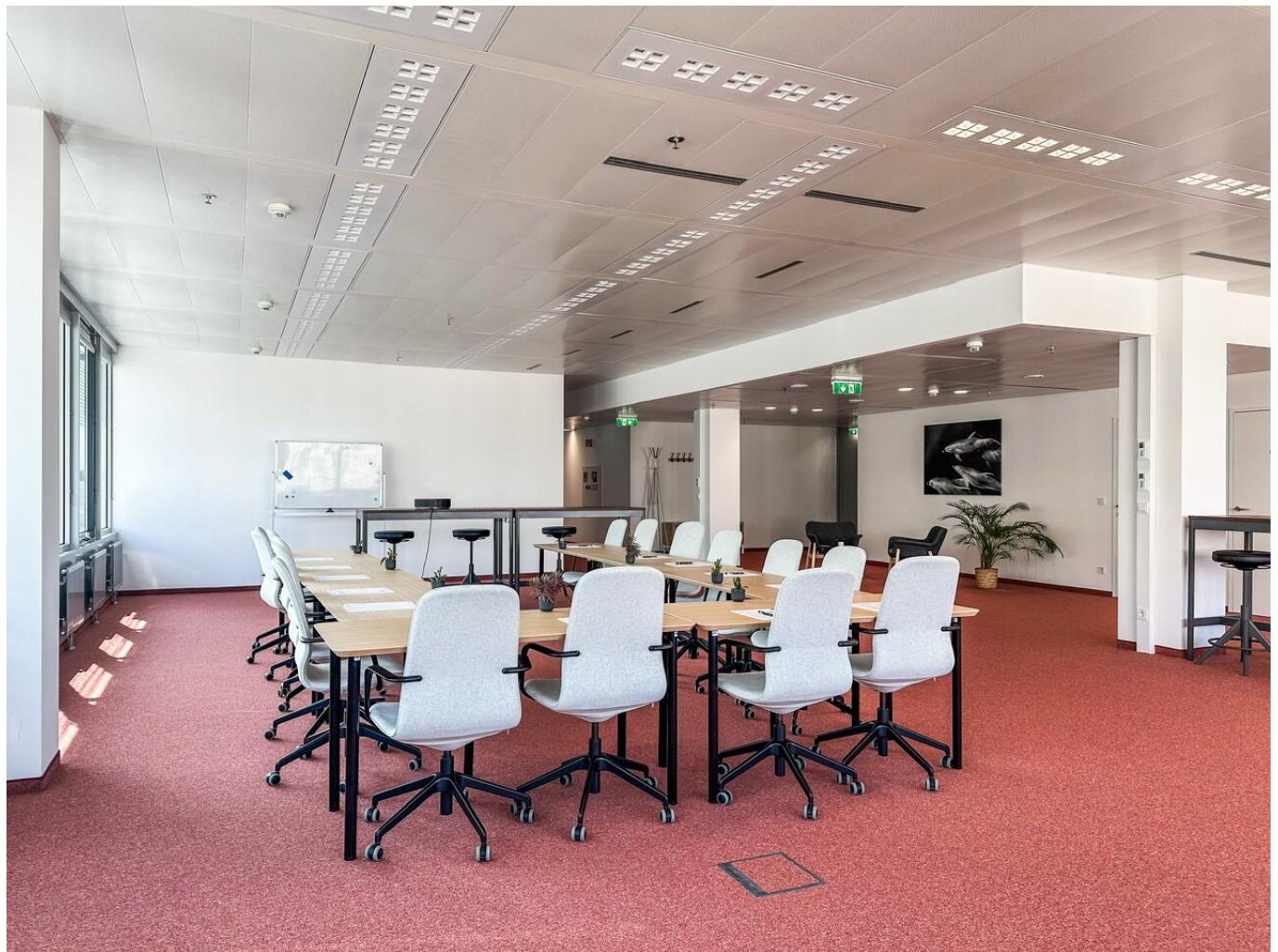


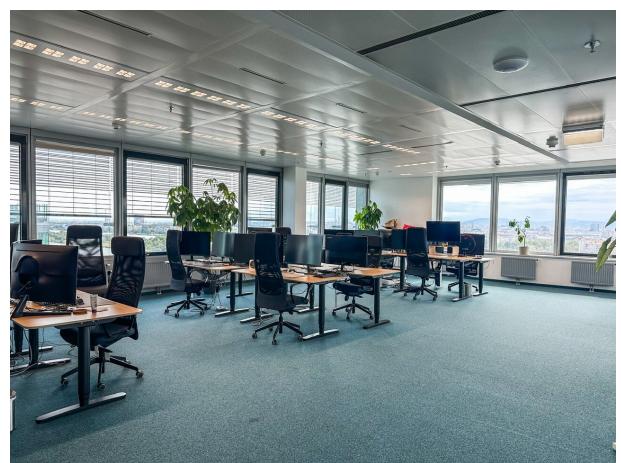
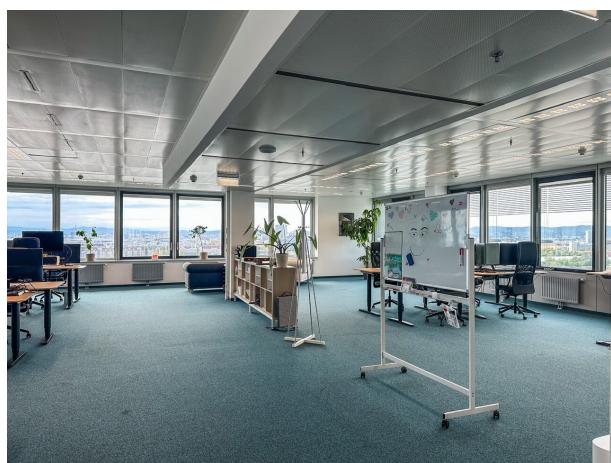
**Ing. Dominic Lorenz**

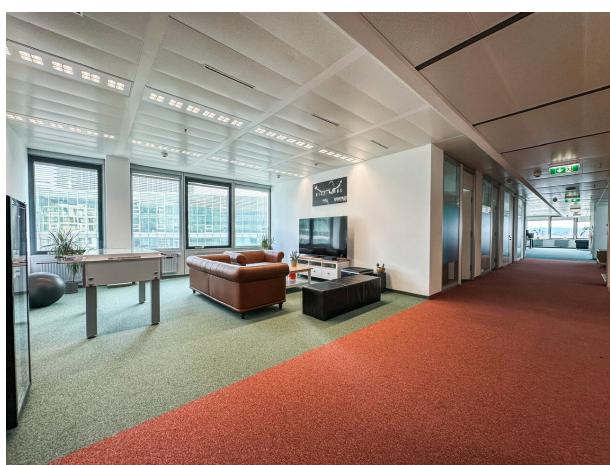
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

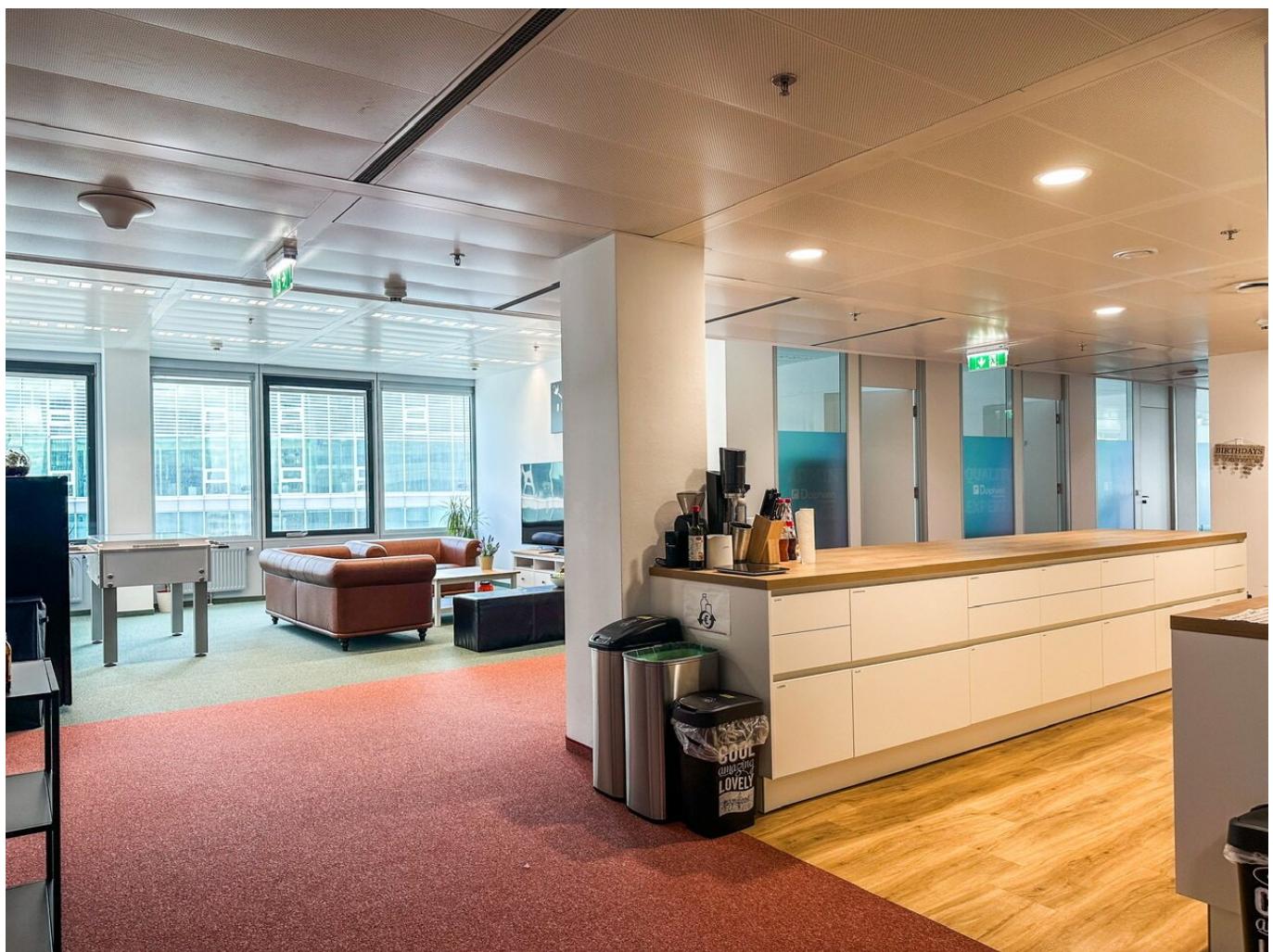
T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1

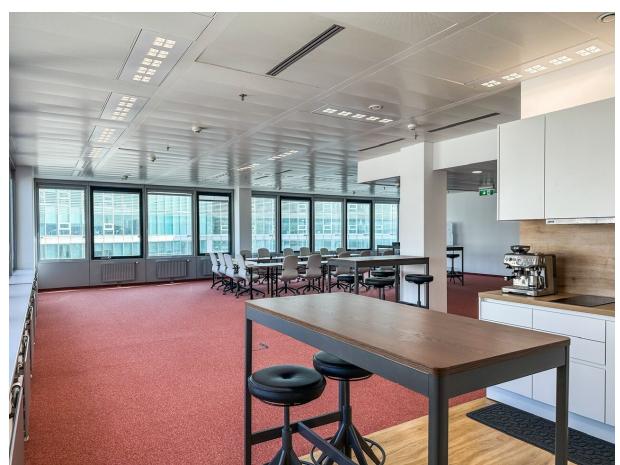
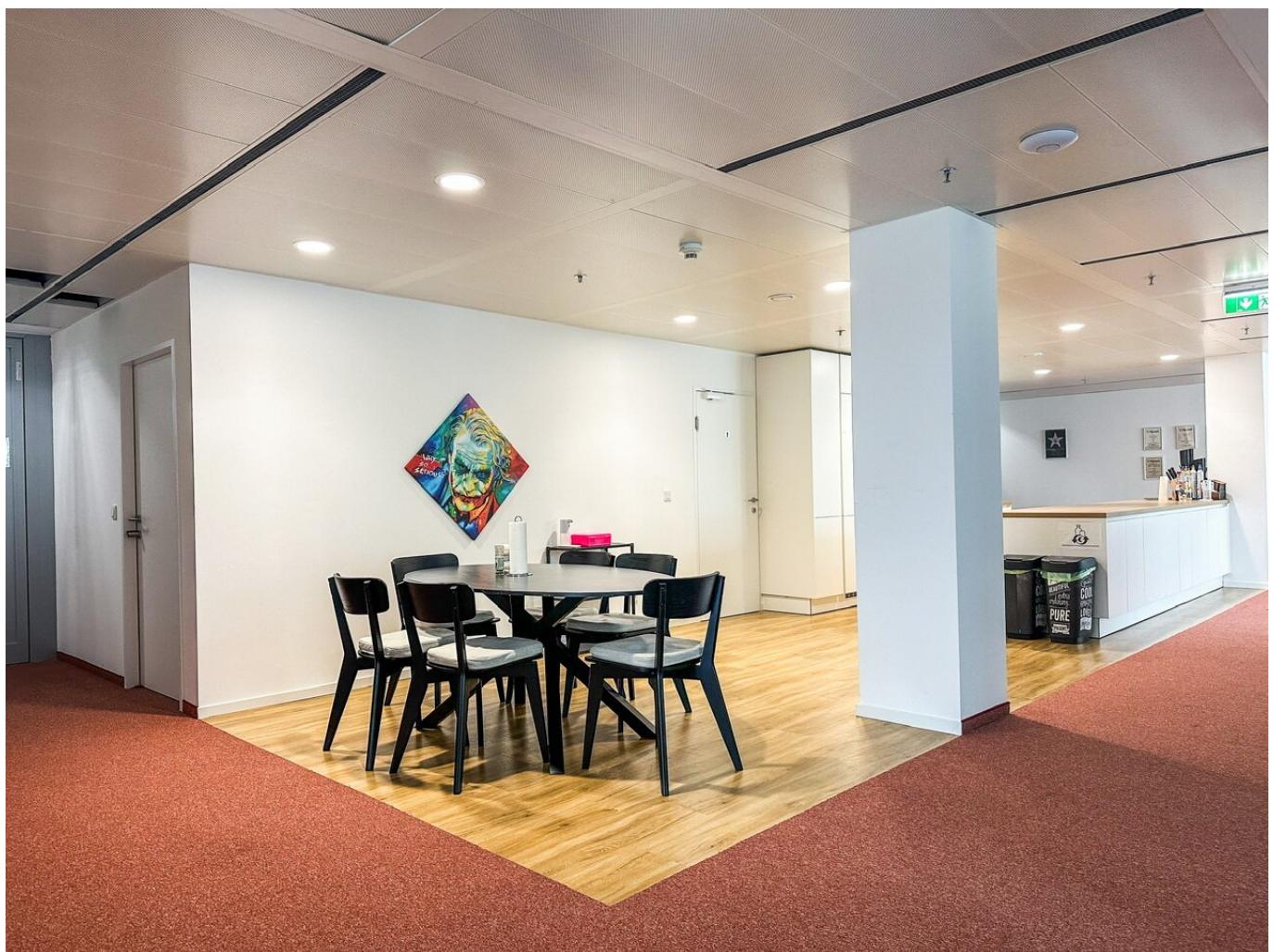
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

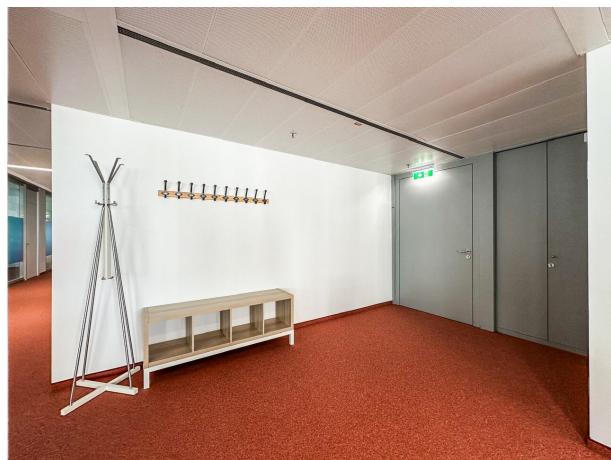


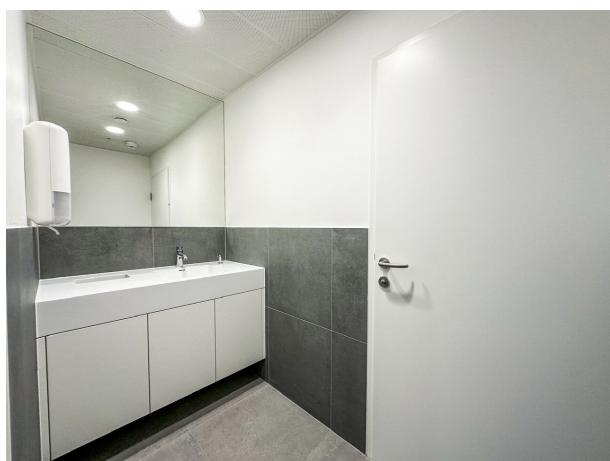




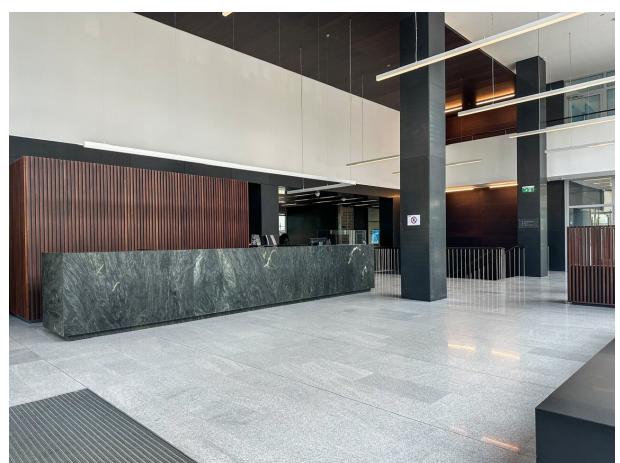














## Objektbeschreibung

# REPRÄSENTATIVES BÜRO-HIGHLIGHT: 695 m<sup>2</sup> im Ares Tower mit Donau-Blick & Top-Ausstattung

**Objektbeschreibung** Sichern Sie sich eine der exklusivsten Geschäftsatadressen Wiens! Im renommierten **Ares Tower** gelangt eine ca. **695 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Bürofläche** zur Übernahme. Das Objekt besticht durch seine moderne Architektur, eine hochwertige Design-Ausstattung und einen unverbaubaren Blick auf die Donau.

Dieses Büro bietet die perfekte Kombination aus repräsentativem Prestige und einem hochfunktionalen Arbeitsumfeld, in dem sich Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen wohlfühlen.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Panoramablick:** Eigene Terrasse mit beeindruckender Aussicht auf die Donau.
- **Flexibles Raumkonzept:** Großzügige Open-Space-Flächen kombiniert mit 6 Einzel-/Teambüros.
- **High-End Ausstattung:** Inklusive Premium-Küche, Lounge-Landschaft und modernen Raumtrennungen.
- **Infrastruktur:** Dusche & Waschmaschine im Büro vorhanden (ideal für Sportler/Pendler).
- **Top-Lage:** Direkt an der U1 Kaisermühlen (VIC) & A22 – perfekte Erreichbarkeit.

### Raumaufteilung & Technik

Die Fläche ist aktuell auf ca. **48 Arbeitsplätze** ausgelegt (Erweiterung möglich) und bietet:

- **Zonen:** Open-Space, Eventflächen, Chillout-Bereiche.
- **Meetingräume:** 2 Konferenzräume (offen & geschlossen gestaltet).
- **Service:** Getrennte Sanitärbereiche (Damen/Herren), Serverraum, Lager & Abstellraum.

- **Technik:** Kühlung über Deckengeräte, Bodentanks für IT-Verkabelung, Fernwärme.
- **Logistik:** Barrierefrei (Lift), Anlieferungszone für LKWs vorhanden.

## Konditionen & Mietvertrag

Nutzen Sie die attraktive Möglichkeit, in einen **bestehenden Mietvertrag** einzusteigen:

- **Laufzeit:** Kündigungsverzicht noch 2,0 Jahre, danach monatlich kündbar (3 Monate Frist).
- **Flexibilität:** Verlängerung oder Neuabschluss nach Absprache möglich.
- **Möblierung:** Hochwertiges Inventar kann gegen eine faire Ablöse übernommen werden.

## Monatliche Kosten (netto):

- Hauptmietzins: € 10.932,15
- Betriebskosten (Akonto): € 2.085,00
- Energie & Sicherheit (Akonto): € 1.702,75
- **Gesamt Netto: € 14.719,90**
- **Gesamt Brutto (inkl. 20% USt.): € 17.663,88**

*Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich) Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.*

## Lage: Business District Donaucity

Der Ares Tower bietet eine Infrastruktur der Extraklasse:

- **Öffis:** U1 Kaisermühlen VIC fast direkt vor der Tür (wenige Minuten zum Stephansplatz).
- **PKW:** Direkte Anbindung an A22 & Flughafenautobahn; Garagenplätze im Haus verfügbar.

- **Lifestyle:** Gastronomie, Supermärkte und Banken im direkten Umfeld. Die Donauinsel bietet den perfekten Ausgleich für die Mittagspause.

**Fazit:** Ein schlüsselfertiges Premium-Büro für Unternehmen, die keine Kompromisse bei Lage und Qualität eingehen wollen.

## Kontakt & Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Arbeitsatmosphäre im Ares Tower. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.250m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.750m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap