

**GRANDIOS! Exklusives, modernes Büro/Praxis mit 804 m<sup>2</sup>  
in Top-Lage von Wien - inklusive exklusivem Service und  
Tiefgarage!**



**Objektnummer: 289390**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	804,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	804,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,58 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.864,00 €
<b>Kaltmiete</b>	18.009,60 €
<b>Miete / m²</b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	5.145,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettogesamtpreis inkl. BK ohne HK exkl. USt und ohne Nebenkosten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Schantl, BA, MSc**

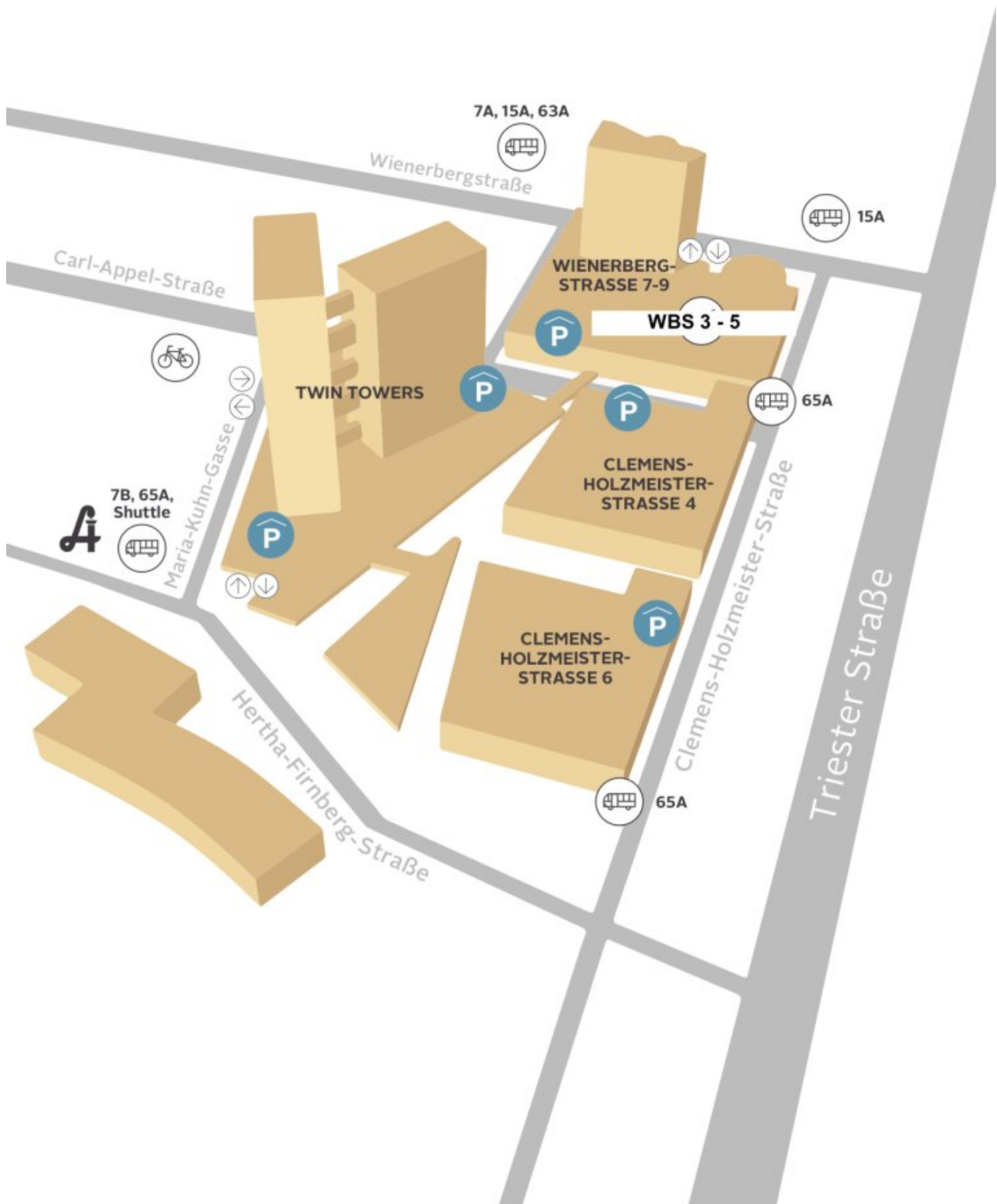
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a

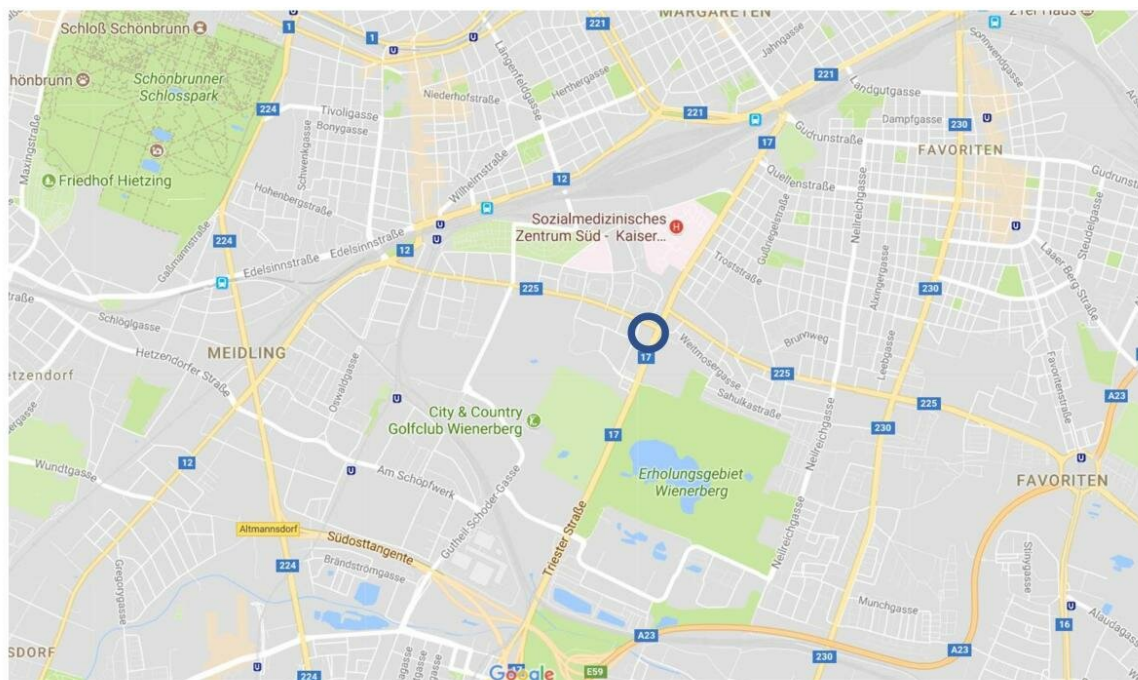












## Objektbeschreibung

### **GRANDIOS! Exklusives, modernes Büro/Praxis mit 804 m<sup>2</sup> in Top-Lage von Wien - inklusive exklusivem Service und Tiefgarage!**

**COOL! IHR NEUES BÜRO IN DEN ATEMBERAUBENDEN TWIN TOWERS!!! BESTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG!!! PRESTIGE-LAGE!!!**

#### ***Arbeit und Leben – jetzt auch auf dem Wienerberg***

Einer der größten Büro- und Geschäftsstandorte Wiens! Dieser Standort bietet atemberaubende Architektur und hervorragende Infrastruktur.

**Flexibilität neu definieren!** Auf einer Fläche von ca. 55.000 m<sup>2</sup> finden im myhive Twin Tower am grünen Wienerberg große Firmen, kleinere Unternehmen sowie Freelancer und Selbständige einen optimalen Arbeitsplatz, der viel Komfort bietet und dadurch effizientes Arbeiten ermöglicht.

Mit hoher Flexibilität können alle Büroräume monatlich neu vermietet werden. Die Büros stehen sofort zur Verfügung und können auch nur für einen Monat gemietet werden. Myhive Mitglieder bezahlen nur für das, was sie auch tatsächlich nutzen!

Die Marke MYHIVE ist in ganz Europa vertreten.

#### **Praktisch alles unter einem Dach!**

Lebendige myhive Community bietet eine breite Palette von Annehmlichkeiten und Vorteile für die Vernetzung auf geschäftlicher und sozialer Ebene.

Der Welcome Desk beinhaltet viele exklusive Mieter-Services und die großzügige Büro-Infrastruktur bietet alles. Von gemütlichen Lounges bis hin zu funktionalen Meeting Räumen. Darüber hinaus bietet dieser Standort verschiedene Shops für den täglichen Bedarf, zahlreiche Restaurants, Cafés und vieles mehr.

#### **TWIN TOWERS:**

Die großzügig angelegten Gewerbeflächen befinden sich in einem der modernsten Büro- und Geschäftsgebäude in Wien.



Lichtdurchflutete Räume und ein einzigartiger Blick über Wien werden Sie ebenso überzeugen!

Die sehr gute öffentliche Anbindung an die Wiener Linien - Haltestellen der Linien 7A und 65 A (U1 Anbindung) und der Bahnhof Meidling (U6 Anbindung) unterstreichen die optimale Verkehrslage und erfüllen somit die hohen Ansprüche der heutigen Geschäftswelt.

Diese attraktiven Geschäfts-/Gewerbeflächen vereinbaren Moderne und Exklusivität in einer sehr guten Lage!

#### FACTS:

- Bürofläche: 804 m<sup>2</sup> (Aufteilung beliebig veränderbar)
- Auch kleinere Größen können gemietet werden!
- 24 Stunden Facility und Security Personal
- Konferenzzentrum
- Tiefgarage mit 2.000 KFZ-Stellplätzen ab € 94,03 netto inkl. BK pro TG
- Shopping Mall und umfassende Gastronomie-Angebote
- Fahrradraum für Mieter mit Duschen und Garderobe
- Kleiderreinigungs-Service
- Fitness-Studio

- 4-Sterne-Hotel mit Business Service
- 2 Kindergärten im Haus
- Fitness Center

#### HIGHLIGHTS:

- **Traumhafte Aussicht über den Dächern von Wien**
- **Top-Lage** mit bester öffentlicher Anbindung
- **Hohe Frequenz**
- **Ideale Raumaufteilungen können individuell gestaltet werden**
- **Riesige Fensterfronten** für eine einladende Wohlfühlatmosphäre
- **PRESTIGE-LAGE**
- **IMAGE-FAKTOR erhöhen**
- Für eine Vielzahl von **unterschiedlichen Unternehmenskonzepten** möglich!
- **Barrierefrei**
- **Top-Preis-Leistungsverhältnis**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap