

## **Helle Bürofläche im attraktiven open-space Stil mit toller Aussicht im Rivergate**



**Objektnummer: 7239**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	635,64 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.106,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.712,12 €
<b>Miete / m²</b>	15,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.606,12 €
<b>USt.:</b>	2.542,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## 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







## Objektbeschreibung

Durch optimierte Grundrisse und unterschiedliche Raumtiefen sind die Büroflächen äußerst flexibel und effizient gestaltbar. Die durchgehende Glasfassade ermöglicht einen herrlichen Rundumblick, das schonende Energiekonzept sorgt für mehr Wohlbefinden am Arbeitsplatz und besonders niedrige Betriebskosten.

Vom Einzelbüro über Zweier- oder Gruppenbüros bis hin zu einer offenen Raumlösung – im RIVERGATE kann jede Raumstruktur je nach Bedarf individuell umgesetzt werden.

Die Attraktivität des RIVERGATE für Firmen, Mitarbeiter und Besucher resultiert aus einer gelungenen Symbiose aus top Architektur, hervorragender Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und einer mehrfach ausgezeichneten Gebäudeökologie. Die unmittelbare Nähe zur Donauinsel, Wiens beliebtestem Freizeit- und Erholungsraum, und ein gesicherter Fahrradabstellraum im Gebäudeinneren samt Garderoben und Duschen sowie ein Massageraum steigern die Mitarbeiterzufriedenheit und das Wohlbefinden. Ein direkter Zugang zu einem der leistungsfähigsten Knotenpunkte des öffentlichen- und Individualverkehrs in Wien unterstreicht die Qualität der vorzüglichen Lage des RIVERGATE. U-Bahn, S-Bahnen, Autobushaltestellen und die Autobahnanbindungen A22 und A23 liegen im direkten Nahbereich des RIVERGATE.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Gate 1: OG2, Top DEF: ca. 635 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m<sup>2</sup>/Monat.

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

Gate1:

OG 11+12, Top AB: ca. 1.917 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat - Dachgeschoß-Maisonette mit Weitblick

Gate 2:

EG, Top C: ca. 129 m<sup>2</sup> - netto € 18,50/m<sup>2</sup>/Monat (Retail)

OG 4, Top BG: ca. 659 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m<sup>2</sup>/Monat.

### **Lagerflächen**

Gate 2/UG 3: ca. 194 m<sup>2</sup> - netto € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat

Gate 2/UG 3: ca. 141 m<sup>2</sup> - netto € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat

BK: netto € 2,40/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- Repräsentatives Entree „Atrium“
- Restaurant im Gebäude
- Öffenbare Fenster
- Sonnenschutz und Blendschutz
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- Hochwertige Teppichfliesen
- Leichtbauwände
- Ergonomisches Beleuchtungskonzept
- Teeküchen (Anschlüsse vorbereitet)
- LAN-Raum (Anschlüsse vorbereitet)
- Sanitärgruppe

**besondere Merkmale:**

- Green Building Zertifikate (EU-GreenBuilding, LEED)
- Erdwärme- und Grundwassernutzung
- 24 Std. technischer Bereitschaftsdienst
- Portier und Bewachungsdienst

**Haustechnik:**

- Mechanische Be- und Entlüftung
- Energiesparende Bauteilkühlung und Heizung
- Sprinklervollausstattung
- Notstromversorgung
- Alarm- und Überwachungssysteme
- Modernste Zutritts- und Sicherheitssystem

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6

Schnellbahn: S1, S2, S3, S5, S6, S7, S9, S15, S45

Autobus: 5A, 11A

## **Individualverkehr**

- Anbindung individual Stadtzentrum (10 Min.)
- Flughafen Wien (15 Min.)
- A22 Prag
- A23 Südosttangente (A1, A2, A3, A4, A5)

Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft „Millennium City“ (Shopping, Entertainment, Fitness auf ca. 42 000 m<sup>2</sup>) Erholungsparadies Donauinsel (Rad-/Gehweg).

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap