

DG-Maisonette-Bürofläche mit toller Aussicht im Rivergate



Objektnummer: 7413

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.917,00 m ²
Kaltmiete (netto)	38.148,30 €
Kaltmiete	46.008,00 €
Miete / m²	19,90 €
Betriebskosten:	7.859,70 €
USt.:	9.201,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

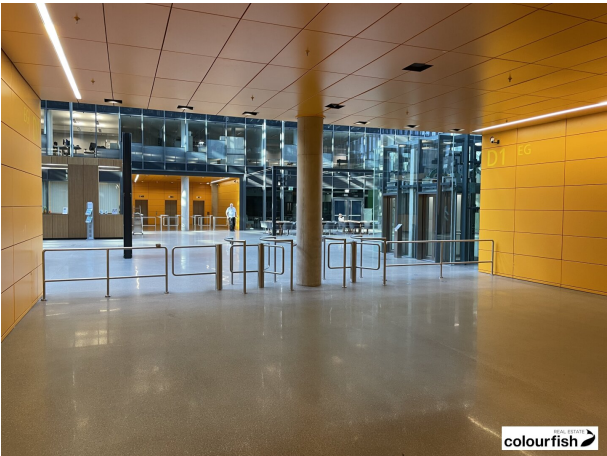


Florian Rainer

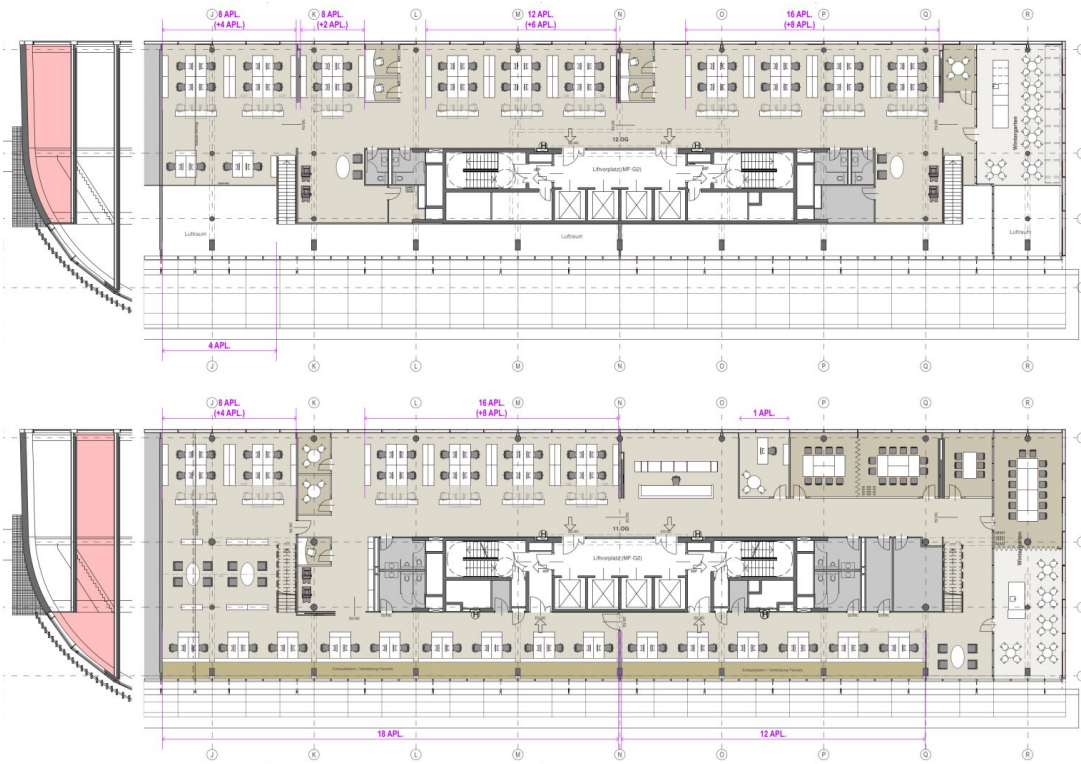
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







ÜBERSICHTSPLAN:

ENTWURF

MASSSTAB: 1:500

GATE1_11.0G + 12.0G_TOPA+B

GATE1		
MF-G1 GATE1_11.0G_TOPA+B1 11.11.06 m ²	MF-G2 GATE1_11.0G_TOPA+B2 14.00 m ²	MF-G3 GATE1_11.0G_TOPA+B3 11.94.07 m ²
MF-G1 GATE1_12.0G_TOPA+B1 176.89 m ²	MF-G2 GATE1_12.0G_TOPA+B2 107.14 m ²	MF-G3 GATE1_12.0G_TOPA+B3 176.12 m ²
MF-G1 GATE1_11+12.0G_TOPA+B1 11.934.06 m ²	MF-G2 GATE1_11+12.0G_TOPA+B2 101.73 m ²	MF-G3 GATE1_11+12.0G_TOPA+B3 1.977.79 m ²

BELEGUNGSPLAN
 Bürogebäude RIVERGATE
 1200 Wien, Enggendorferstraße 27-28A - Stromstraße 48-50 - Hiedenthal 92
 ALPTRAFFICER REAL ESTATE
 Ökonomischer Leiter: Peter Hübner
 1000 Wien, Hiedenthal 92, B+1+B+G+O+O
 PLANNINGPARTNER: GATE1_11.0G+12.0G
 MASSSTAB: 1:100 | DATUM: 2024-02-26

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:

OG 11+12, Top AB: ca. 1.917 m² - netto € 19,90/m²/Monat - Dachgeschoß-Maisonette mit Weitblick

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m²/Monat.

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

Gate1:

OG2, Top F: ca. 253 m² - netto € 16,90/m²/Monat

Gate 2:

EG, Top C: ca. 129 m² - netto € 18,50/m²/Monat (Retail)

OG 4, Top BG: ca. 659 m² - netto € 15,90/m²/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m²/Monat.

Lagerflächen

Gate 2/UG 3: ca. 194 m² - netto € 8,50/m²/Monat

Gate 2/UG 3: ca. 141 m² - netto € 8,50/m²/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 2,40/m²/Monat

In der hauseigenen Tiefgarage können PKW-Stellplätze zu je netto € 140,-/Monat angemietet werden.

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

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

besondere Merkmale:

- Green Building Zertifikate: EU-Green Building, LEED Platin, BREEAM Outstanding, Wirescore Platin
- Erdwärme- und Grundwassernutzung
- 24 Std. technischer Bereitschaftsdienst
- Portier und Bewachungsdienst
- Restaurant "Canteen" im Haus
- Arzt-, Massageraum
- Konferenzcenter mit 5 Konferenzräumen
- Fahrradabstellraum mit Umkleide und Duschen
- Tiefgarage mit E-Ladestationen

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 m²) 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