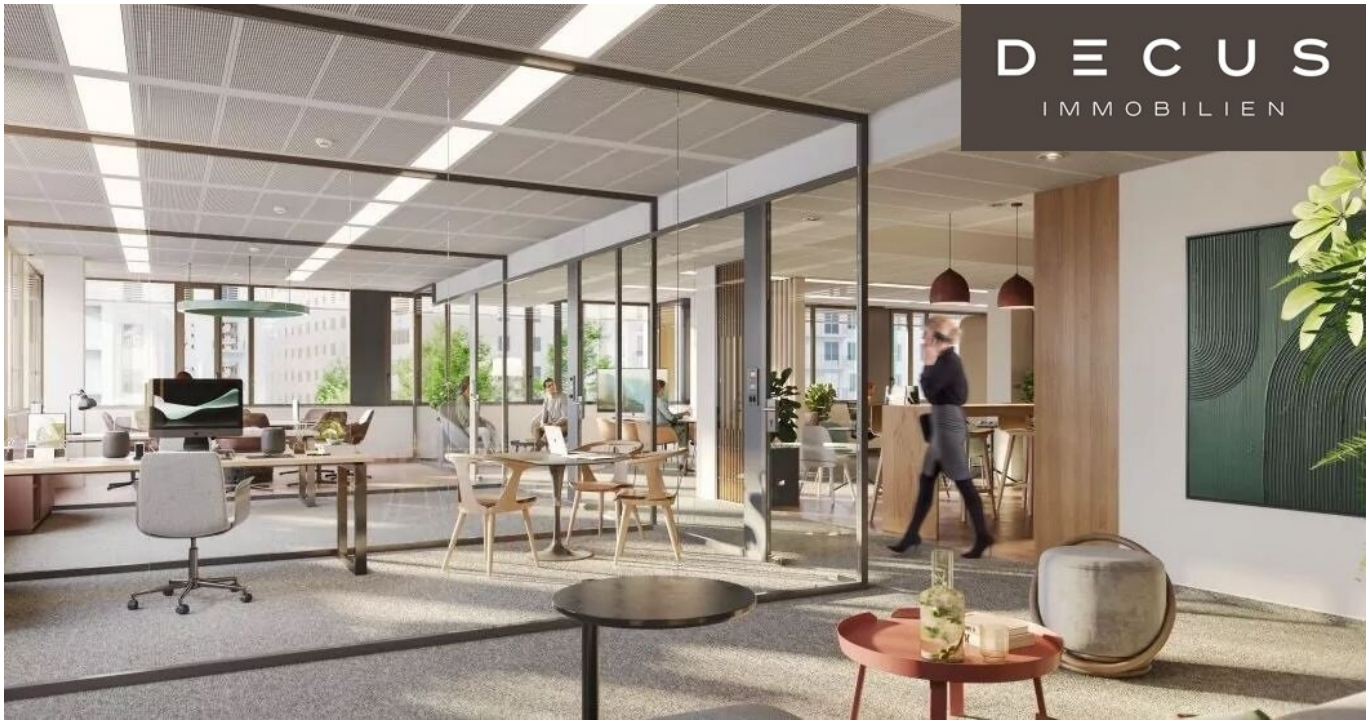
# | VILLAGE WORKS | Büros mit Terrassen | Projekt




**Objektnummer: 1143820/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 906,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 28,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,64 |
| **Kaltmiete (netto)** | 16.489,20 € |
| **Miete / m²** | 18,20 € |
| **Betriebskosten:** | 5.336,34 € |

**Infos zu Preis:**

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

H +43 66
F +43 1 3

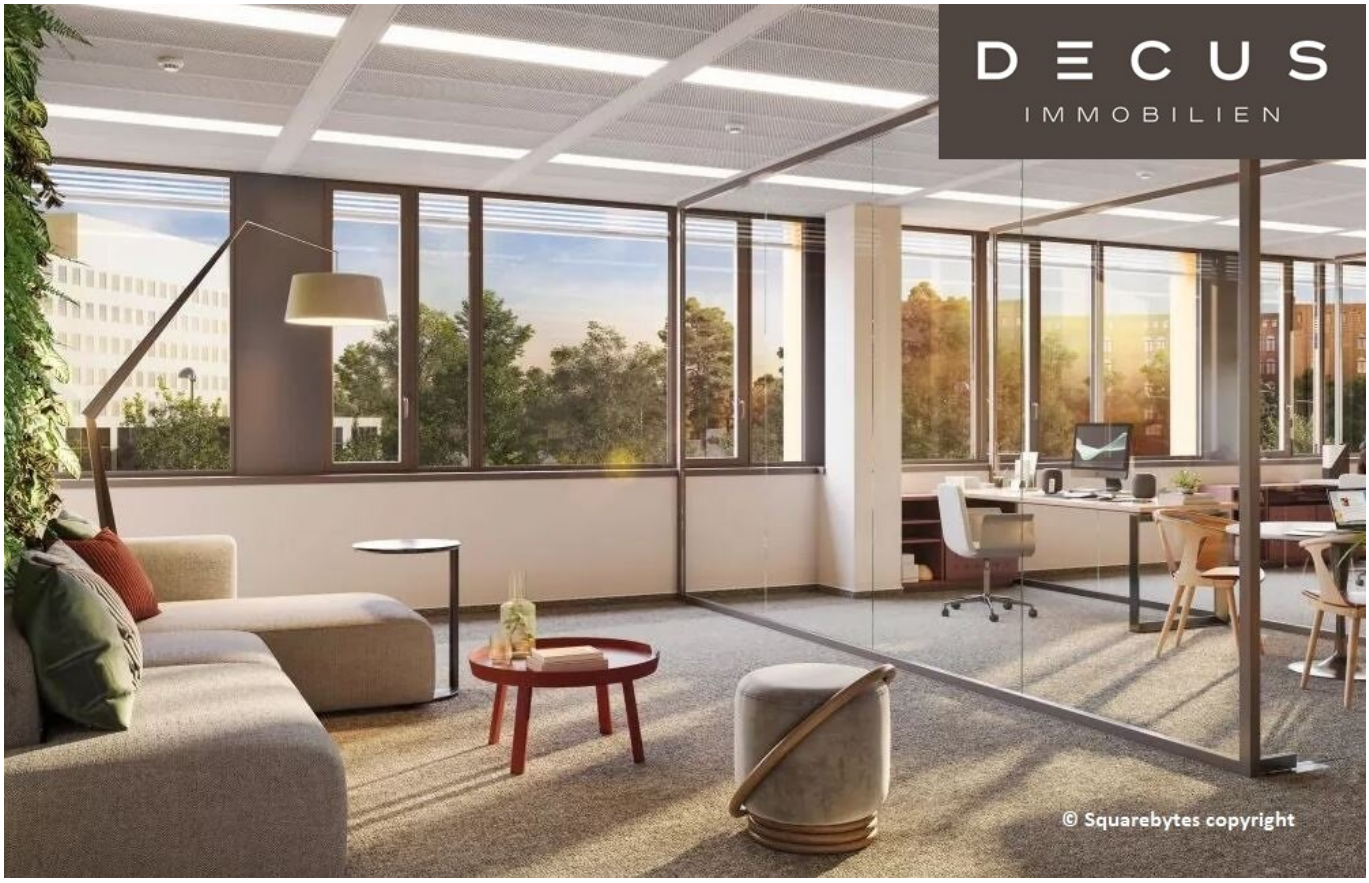
Gerne st
Verfügun

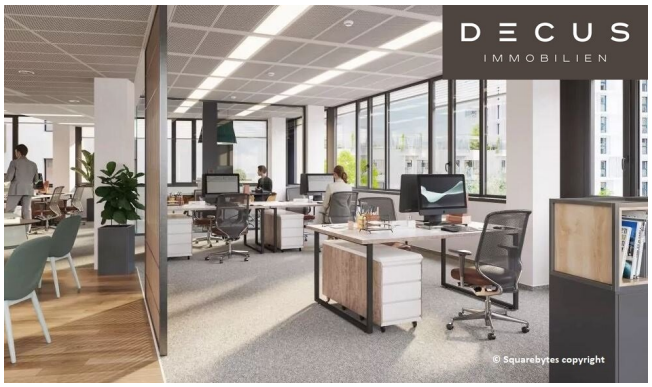


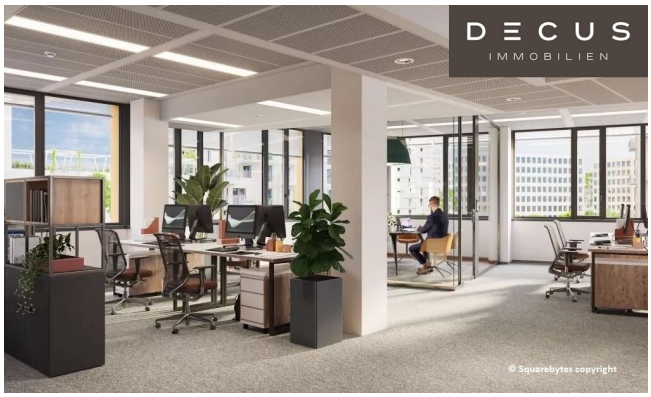


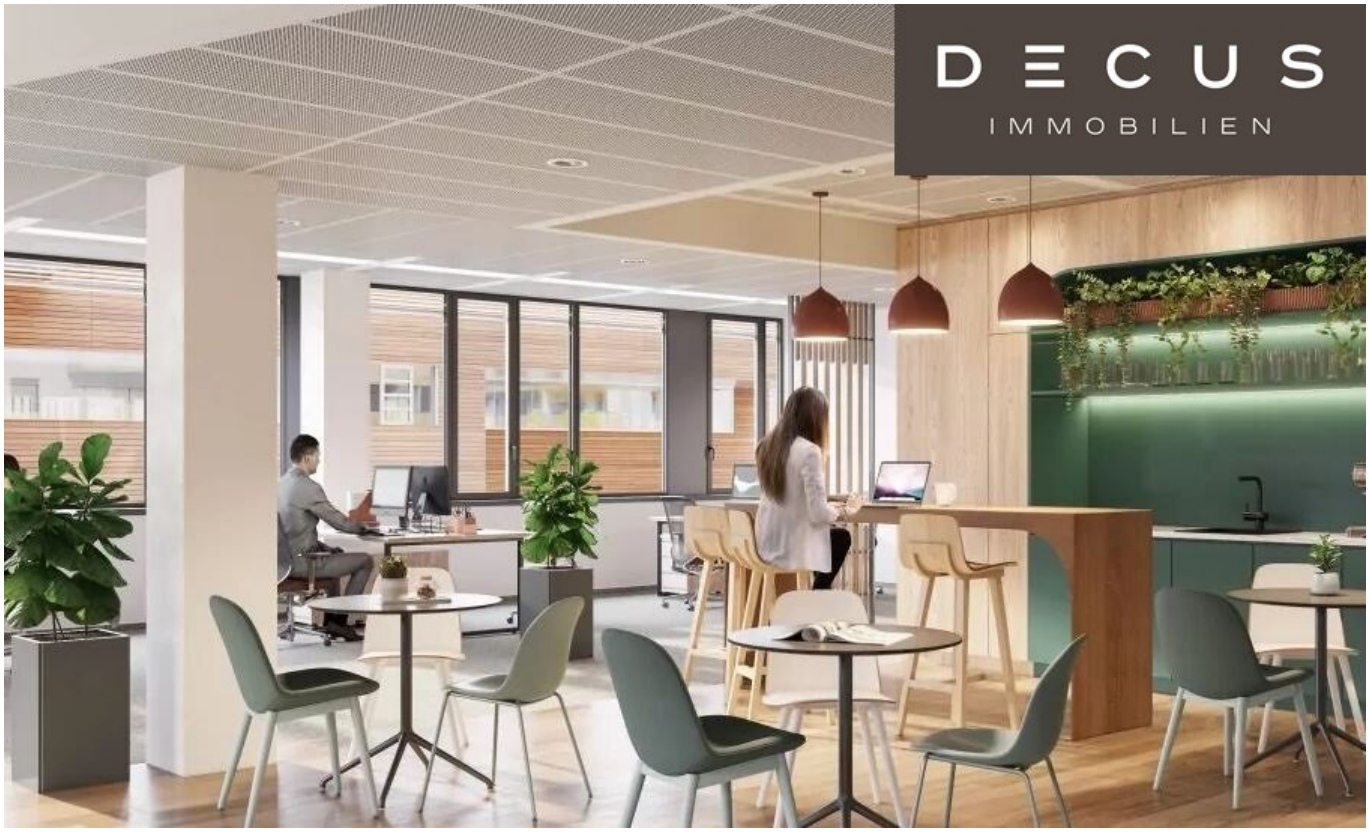





DECUS
IMMOBILIEN
© Squarebytes copyright


DECUS
IMMOBILIEN
© Squarebytes copyright


DECUS
IMMOBILIEN
© Squarebytes copyright


DECUS
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Bilder © Squarebytes copyright**

**Objekt und Lage:**

**URBANES HEADQUARTER FÜR SMARTES BUSINESS**

Unter dem Namen **„VILLAGE WORKS“** wurde nach den Plänen von HNP architects ein hochmodernes Bürogebäude mit Gewerbe und Gastronomie in den unteren Geschoßen, das bereits mit einem **DGNB Gold-Vorzertifikat** ausgezeichnet wurde, entwickelt. Im Gebäude erwarten Sie rund 7.500 Quadratmeter Nutzfläche, verteilt auf 9 Obergeschoße.

Sämtliche Büroebenen bieten Ihnen flexible Raumlösungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Arbeitsstrukturen.

**VILLAGE WORKS** steht für höchste Produktivität, Nutzungsflexibilität sowie Flächeneffizienz und ermöglicht eine Vielzahl an individuellen Raumkonfigurationen.

Pro Regelgeschoß stehen Ihnen dabei bis zu 880 m² Mietfläche zur freien Gestaltung zur Verfügung – veredelt mit smarter Haustechnik, klimafreundlicher Energieversorgung und moderner Ausstattung.

So werden Sie zu kreativen Höchstleistungen inspiriert und genießen gleichzeitig die Annehmlichkeiten innovativer Bürowelten.

Zum grünen Innenhof orientierte Außenflächen erlauben zudem erholsame Arbeitspausen und sozialen Austausch an der frischen Luft.

Eine repräsentative Lobby mit Zutrittssystem, raumweise Steuerung von Temperatur, Lüftung, Sonnenschutz und Beleuchtung, klimafreundliche Energielösungen für Heizen und Kühlen oder 2,80 Meter hohe Büroräume – all das und noch viel mehr wartet auf Sie, wenn Sie Ihr neues Headquarter im **VILLAGE WORKS** nahe des Wiener Hauptbahnhofs beziehen. Egal ob Sie als Start-up, Global Player, Gastronom, Rechtsanwaltskanzlei oder Einzelhändler tätig sind: freuen Sie sich auf entspannte und effiziente Arbeitswelten, wählen Sie aus einem breitgefächerten Raumangebot Ihre Lieblingskonfiguration und profitieren Sie in jeder Phase Ihrer Entwicklung von wertvollen Synergieeffekten. Denn die Vielzahl an branchenspezifischen Dienstleistungen macht den Standort wirtschaftlich stabil und fördert zudem den sozialen Austausch zwischen den Mietern.

Mit hellen, top ausgestatteten Büros auf insgesamt neun Stockwerken bietet das **VILLAGE WORKS** zeitgemäße und flexible Arbeitsbedingungen für zukünftige Mieter. Da die Grundrisse sämtlicher Büroflächen offen gestaltet werden, sind – je nach Kundenwunsch – Gruppen-, Einzel- oder Großraumbüros ebenso möglich wie horizontale Raumkonzepte mit bis zu 880 m² Mietfläche pro Regelgeschoß. Moderne Heiz- und Kühldecken sowie ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem schaffen ganzjährig ein angenehmes Raumklima bei einem äußerst energieeffizienten Betrieb. Zudem verfügen die 2,80 Meter hohen Büroeinheiten über schalldämmende Doppelböden, eine energieeffiziente Beleuchtung und einen außen liegenden Sonnenschutz.

Ob Besprechungen nun indoor oder unter freiem Himmel auf der Terrasse oder auf dem Balkon statt finden: Alles geht ganz entspannt über die Bühne und nach vollbrachtem Tagwerk können Sie im benachbarten Quartierspark auch noch ein wenig entspannen und die frische Luft genießen. Das Auto? Das steht in der Parkgarage – oder man verzichtet ganz darauf, denn **VILLAGE WORKS** ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Auch passionierte Biker kommen nicht zu kurz: Für sie gibt es sogar eigene Fahrradabstellplätze mit Duschgelegenheit

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

**Ausstattung:**

- Erdgeschoss - 8. Obergeschoss - pro Stockwerk ca. 880,00 m²
- Klimafreundliche Energieversorgung (Erdwärme, Fernwärme, Photovoltaik)
- Heiz- und Kühldecke
- Intelligente Haustechnik
- Regelung der Temperatur, Lüftung, Sonnenschutz und Beleuchtung über ein raumweises Bediengerät (Bus-System)

- PKW-Stellplätze mit E-Ladestationen
- 2,80 m Raumhöhe in den Büros
- Luftwechsel min. 35 m³/h pro Person
- Außenliegender Sonnenschutz
- Doppelböden
- Zutrittskontrollsystem
- Fahrradabstellplätze mit Duschgelegenheit
- **DGNB-Vorzertifikat in Gold**
- **Terrassen:** Nettomiete/Monat/m² € 4,00
- **Lagerflächen:** Nettomiete/Monat/m² € 8,00

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 28,7kWh/m².a

**Stellplätze:**

33 PKW Stellplätze | € 180,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Durch die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, die S-Bahn Haltestellen St. Marx und Quartier Belvedere, diverse U-Bahn und Straßenbahnlinien (U1, U3, 18, 71, 0), einem

Autobahnanschluss an die A23 bzw. A4 und mehreren Busverbindungen ist das VILLAGE WORKS sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: der Hauptbahnhof ist

etwa nur 7 Minuten mit der Straßenbahn entfernt, der Flughafen Wien-Schwechat ist nur 20 Autominuten oder 30 Minuten mit der S-Bahn. Ein optimaler Standort für ein erfolgreiches Business. Auch der Weg in die City ist nicht weit: Mit der U1 dauert die Fahrt vom nahen Hauptbahnhof zum Stephansplatz nur ca. 5 Minuten Keplerplatz.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl.Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

**Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Frau Sonja Macho unter +43 (0) 664 44 53 56 1 oder** macho@decus.at gerne zur Verfügung!

**DECUS Immobilien GmbH**

*Hinweis:*

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos**!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unserseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft

gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) **3 Bruttomonatsmieten** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés.

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap