

**Donau Business Center | 8 Zimmer | Top 742 | ca. 407,85  
m<sup>2</sup>**



viason immobilien Luftbild c

**Objektnummer: 1508**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai 388
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	407,85 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	407,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
WC:	2
Stellplätze:	98
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	4.404,78 €
Kaltmiete	6.109,59 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,80 €
Betriebskosten:	1.704,81 €
USt.:	1.221,92 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin ZAHEL**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a

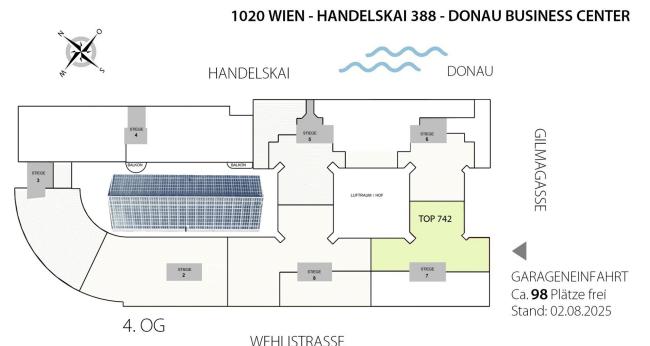


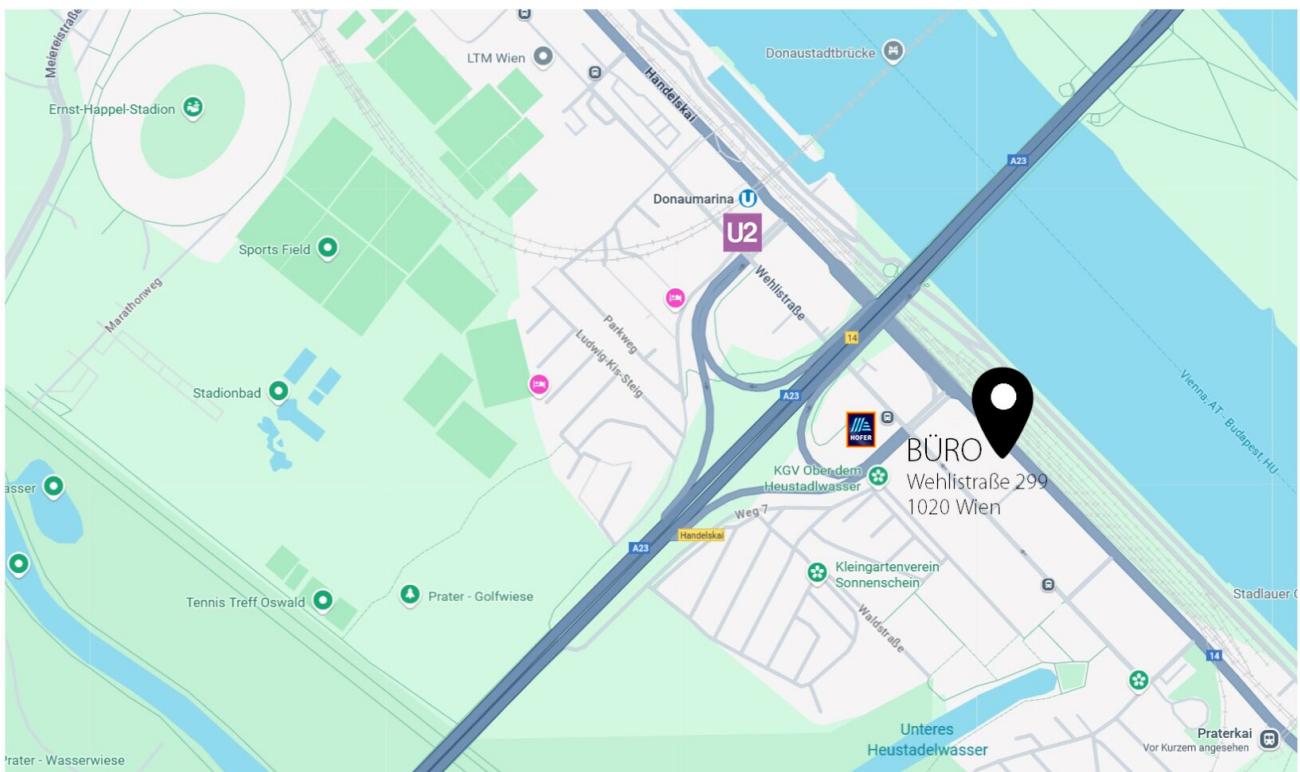
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



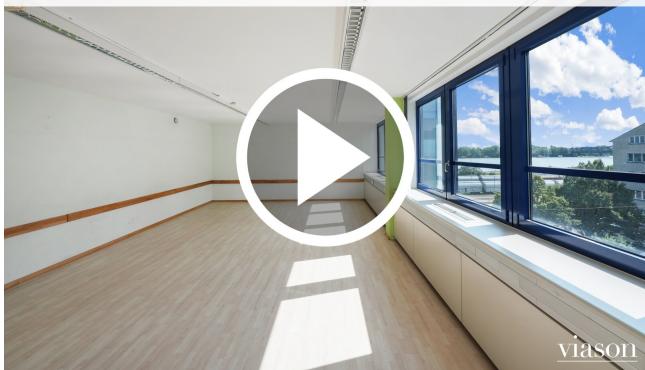
**viason**  
IMMOBILIEN



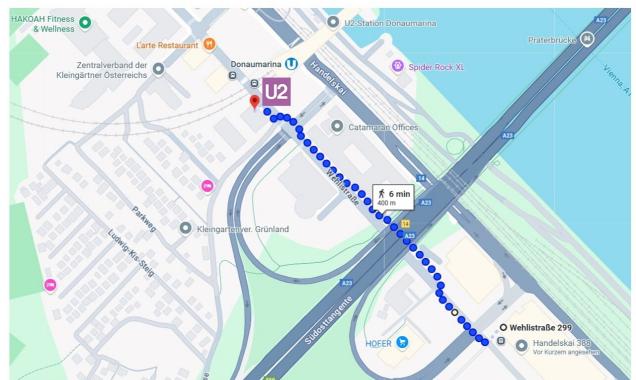


Lageplan 2D

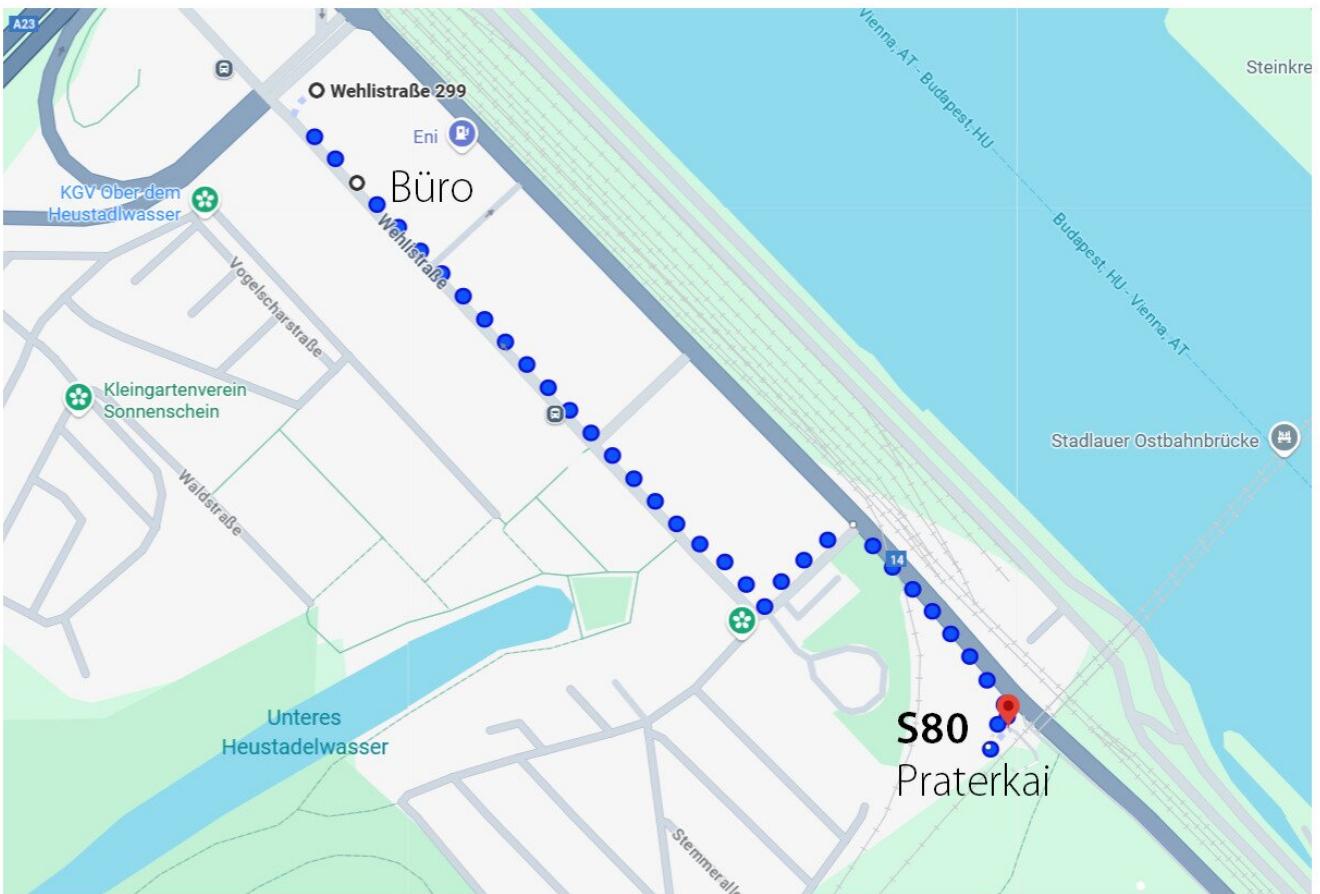
**VIDEO – auf Anfrage | on request.**



viason



**U2** Donaumarina in ca. **6 min** fußläufig erreichbar



Schnellbahnstaion **S80** Praterkai ca. 11 min fußläufig entfernt



Donau Business Center



©  
copyright  
viason immobilien

viason





viason



viason



viason



viason



viason



viason



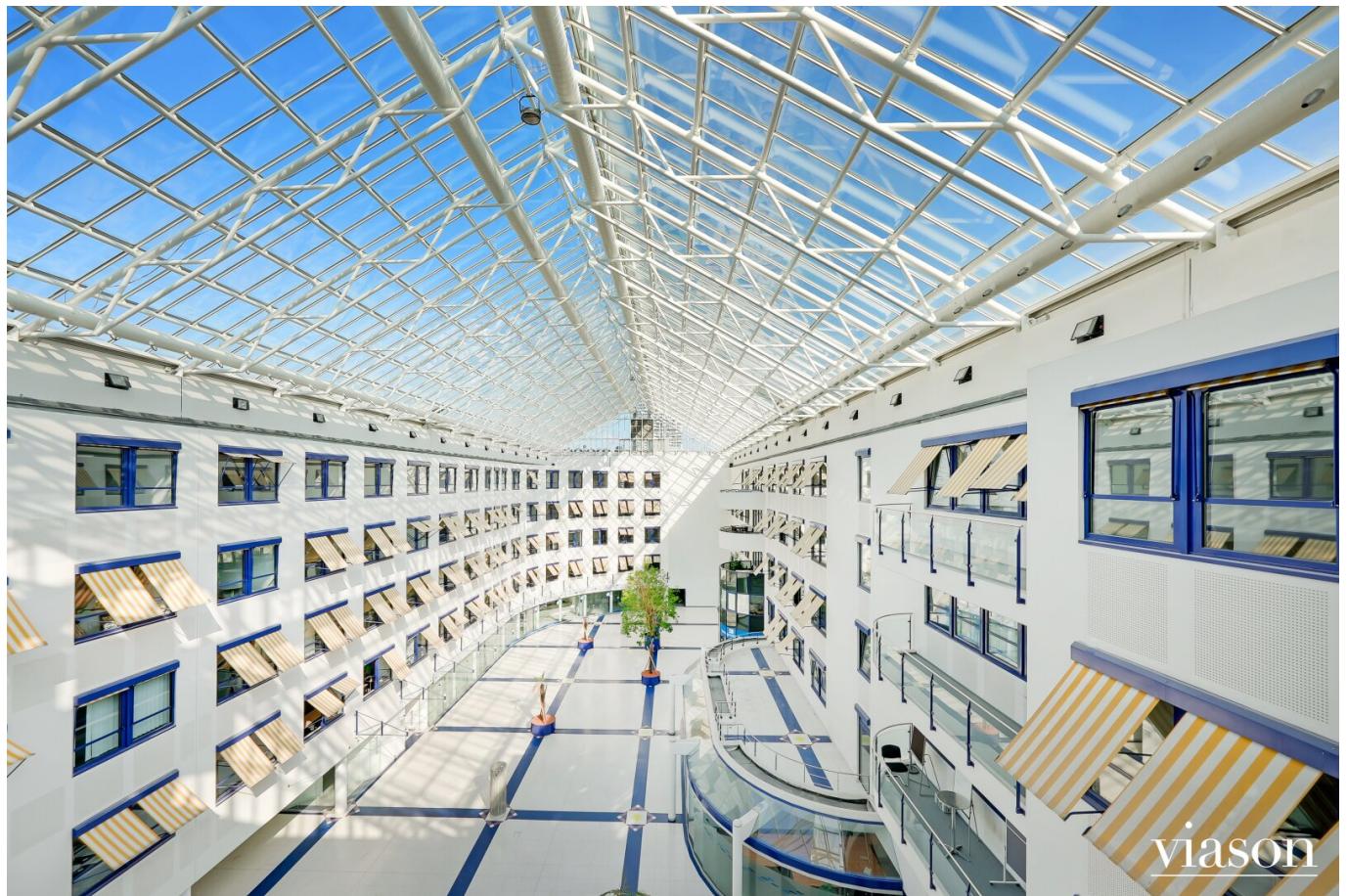
Stiegenhaus - 2 große Lifte



 Kühlung mit FanCoils



EDV Verkabelung CAT5e





Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



Enjoy Donauinsel nach der Arbeit...



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie VERMIETEN?

Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS



**viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu vermieten?  
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at      viason

**viason**  
IMMOBILIEN



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,  
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISS in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsphotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESCHÜTTIGUNGEN mit den Interessenten
- INSERTION auf den Premium-Immobilienplattformen

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?  
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at office@viason.at +43 1 25 300 25 330  
Goltermes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason





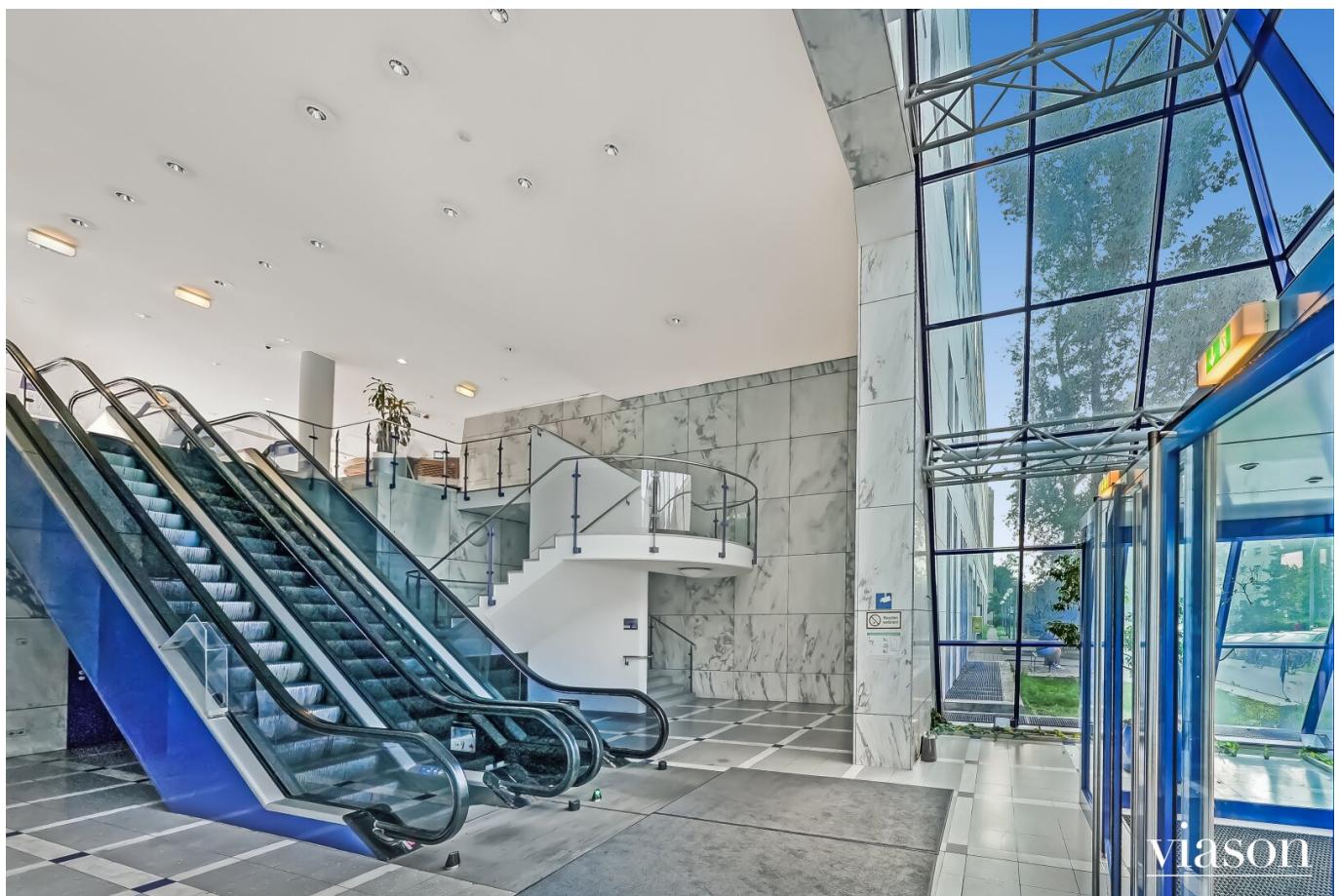
Glas Atrium "Plaza" mit Portierloge (links im Bild)



Konferenzsaal für bis **100** Personen kann tageweise gemietet werden



viason



viason



Garageneinfahrt in der Glimagasse  
Derzeit **98** Garagenplätze frei. EUR **88,-** inkl. BK pro Garagenplatz



viason



**Privat-Kinderergarten Fleur**

ANFAHRT/KONTAKT | ELTERN-LOGIN | ANMELDUNG

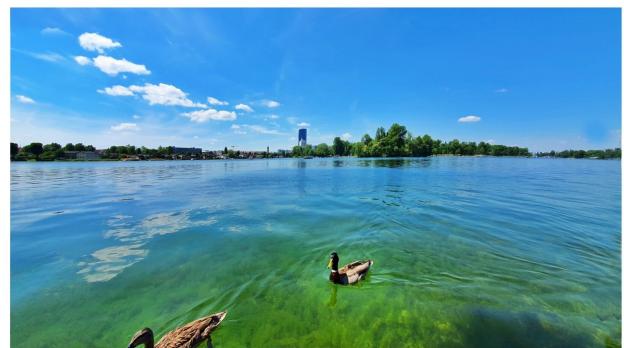
Ober Uns | Philosophie | **Impressionen** | Aktivitäten | Öffnungszeiten

**Weinstraße 299**  
1020 Wien  
[Google Karte ansehen](#)

**PRIVATKINDERGARTEN "FLEUR"**  
im Donaukindergarten-Center, Handelskai 388/7 (Eingang  
Handelskai), 1020 Wien  
Tel: 01/720 37 87  
Email: [kindergarten.fleur@outlook.at](mailto:kindergarten.fleur@outlook.at)  
Instagram: [https://www.instagram.com/kindergarten\\_fleur/](https://www.instagram.com/kindergarten_fleur/)  
Offnungszeiten: Mo-Do: 7:17:00 Uhr, Fr: 7:16 Uhr  
Impressum | Datenschutz

Privatkinderergarten im Haus

<https://www.kindergarten-fleur.at>  
Quelle: Screenshot Website



Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN

HANDELSKAI 388  
1020 WIEN

8 ZIMMER

ca. 407,85 m<sup>2</sup>



Stiege 7  
4. Stock



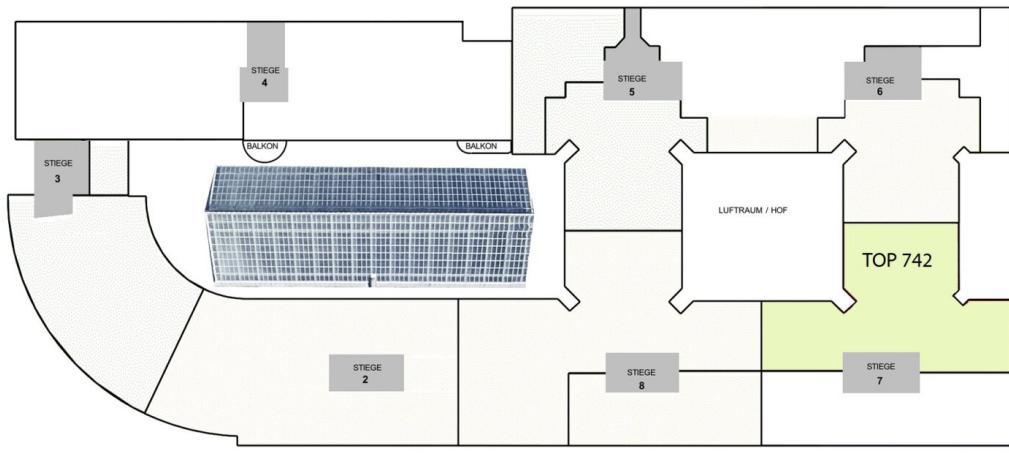
# 1020 WIEN - HANDELSKAI 388 - DONAU BUSINESS CENTER



HANDELSKAI



DONAU



4. OG

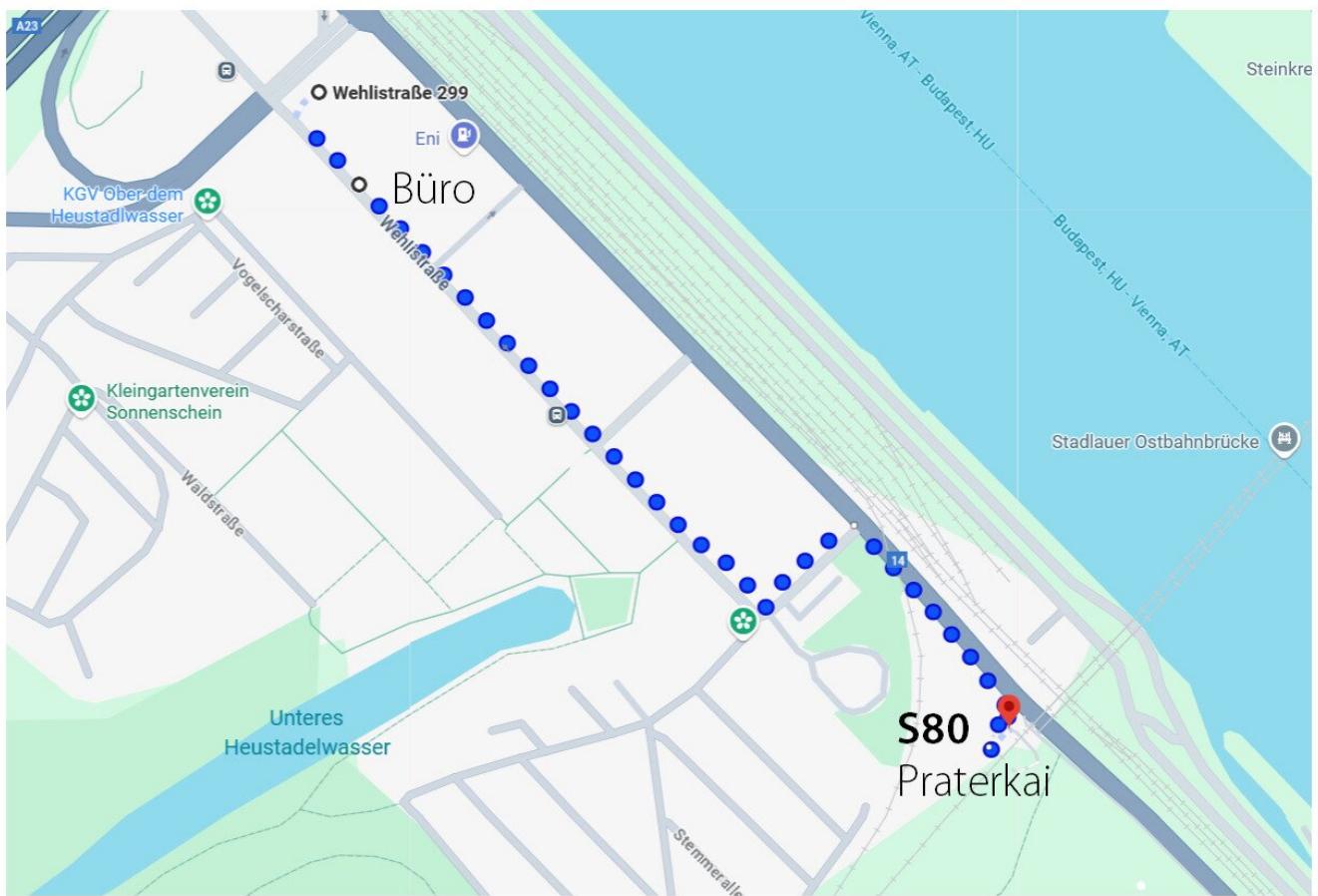
WEHLISTRASSE

GILMAGASSE

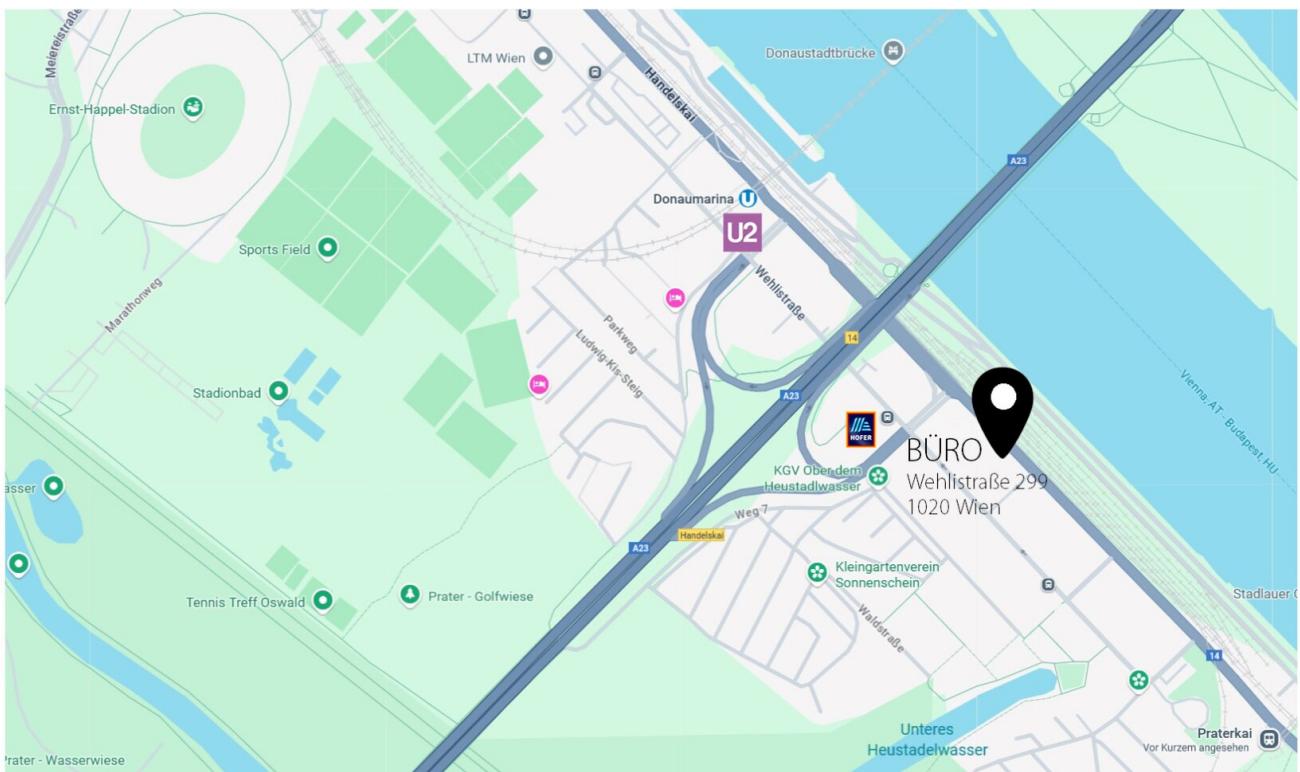
GARAGENEINFAHRT  
Ca. **98** Plätze frei  
Stand: 02.08.2025



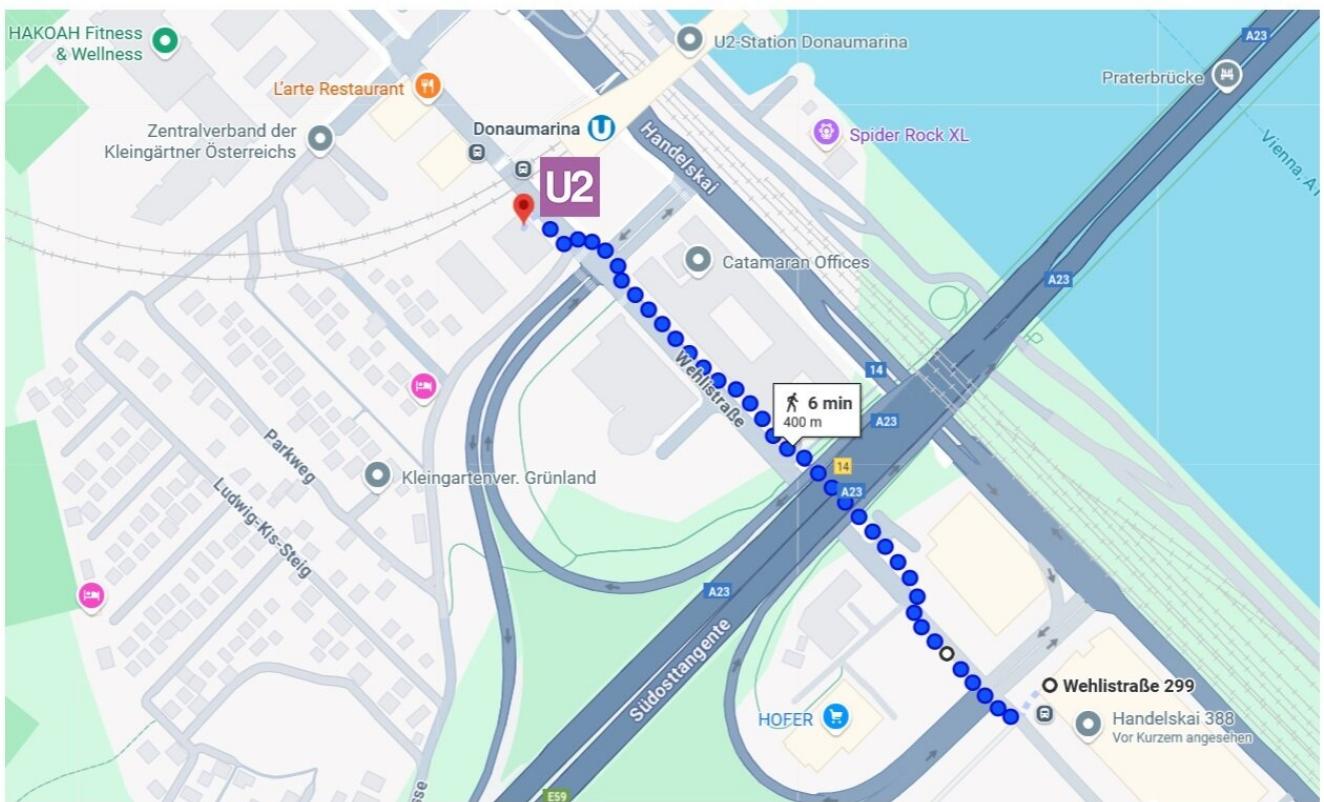
Donau Business Center



Schnellbahnstaion **S80** Praterkai ca. **11** min fußläufig entfernt



Lageplan 2D



**U2** Donaumarina in ca. **6 min** fußläufig erreichbar



VIDEO



2. STOCK  
GENTZGASSE 129 | 1180 WIEN

2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN**?

Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS



**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

[viason.at](http://viason.at)

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsphotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE*.

## Objektbeschreibung

### BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER I TOP 742

#### KLIMATISIERT | 8 ZIMMER | GARAGE INHOUSE | BLICK SEITLICH AUF DIE DONAU

Gerne senden wir Ihnen vorab ein **VIDEO** des Büros zu! Bitte um Übersendung Sie uns hierfür eine Anfrage bzw. Ihre Kontaktdaten (Vorname, Nachname, E-Mail und Telefonnummer).

#### BÜRO 1 (TOP 742)

**4. OG** - ca. **407,85 m<sup>2</sup>** - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **7.620,26**

ZIMMER: **8** - *auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat*

#### BÜRO 2 (TOP 561 + 562)

**6. OG** - ca. **647 m<sup>2</sup>** - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **12.088,50**

ZIMMER: **18**

#### BÜRO 3 (TOP 261 + 262 + 361)

**6. OG** - ca. **1.077,66 m<sup>2</sup>** - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **20.135,00**

ZIMMER: **25**

Das **DONAU BUSINESS CENTER** umfasst 6 Ebenen mit insgesamt ca. 22.000 m<sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen und eine Tiefgarage im Haus.

Über ein helles, großzügiges Glas-Atrium „Plaza“ wird das Gebäude erschlossen. Dort befinden sich Sitzgelegenheit und eine Portierloge. Für Raucher gibt es einen eigenen Raucherraum. Der Zugang zum Bürogebäude erfolgt über die Wehlistraße 299, 1020 Wien (Stiege 7).

Eine Rolltreppe verbindet den Eingangsbereich mit dem Glas-Atrium „Plaza“.

Im Bürogebäude befindet sich ein privater Kindergarten <https://www.kindergarten-fleur.at> als on-site-Angebot. Ein Portier ist ebenso vorhanden und weiters befindet sich ein Supermarkt und eine Bäckerei (Hofer Backwerk) gleich in der Nähe.

Das Büro wird **bis 31.12.2028** vermietet und ist ab sofort verfügbar.

Die Kühlung erfolgt über **FAN COILS** – der Sommer kann kommen!

Es bietet **8 ZIMMER** wobei 4 Zimmer Richtung Donau (teilweise seitlicher Blick) blicken. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet. Eine Teeküche ohne Küchengeräte ist ebenso vorhanden.

Die WCs sind für Damen und Herren getrennt, wobei die Herrentoiletten zusätzlich praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet ist.

In einem Abstellraum (im Grundriss als Putzraum) bezeichnet befindet sich ein Waschbecken, damit bei der Büroreinigung dort Wasser entnommen werden kann.

Im Haus befindet sich ein Konferenzsaal, welcher bis zu **100** Personen fasst (siehe Foto). Dieser kann tageweise angemietet werden.

Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand 02.08.2025) sind **98** Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,- (inkl. BK)**.

Eine leichte Erreichbarkeit des Bürogebäudes ist dank der nahegelegenen U-Bahn-Station U2 „Donaumarina“ sowie einer Busstation **DIREKT VOR DEM** Gebäude gegeben. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zum Erholungsgebiet Donauinsel & Alte Donau und bietet auch einen schnellen Anschluss an die beiden Autobahnen A23 und A22.

## HIGHLIGHTS

- **8 ZIMMER**
- **SEITLICHER BLICK** auf die **DONAU**
- **2 GROSSE LIFTE**
- **GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR**
- **DAMEN UND HERREN WCs** (mit Pissoir) **GETRENNT**
- **KONFERENZSAAL** für bis zu **100** Personen tageweise anmietbar

## INFOS ZUM BÜRO TOP 742

- **LAGE:** Handelskai 388 – 1020 Wien (Eingang Wehlistraße 299, 1020 Wien). Ausgerichtet Richtung Gilmagasse

- **STOCK:** 4. Stock – SO Seitig
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **3 Jahre** (bis **31.12.2028**)
- **NEUBAU:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Ja
- **BAUJAHR:** ca. 1992
- **VERFÜGBAR:** Ab sofort
- **UNTERVERMIETUNGSMÖGLICHKEIT:** Ja - von Teilen des Büros möglich, falls das Büro dem Mieter zu groß ist
- **NUTZFLÄCHE:** ca. **407,85 m<sup>2</sup>**
- **KLIMAANLAGE:** Ja – Fan Coils
- **FENSTER ÖFFENBAR:** Ja
- **LAGERFLÄCHEN:** Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden
- **BÖDEN:** Laminat & Fliesen
- **KÜCHE:** Ja ohne Küchengeräte
- **PRIVATKINDERGARTEN:** Ja – im Haus: <https://www.kindergarten-fleur.at>
- **PORTIER** – Ja im Haus ist ein Portierdienst vorhanden

- **GARAGE:** Ja Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand 02.08.2025) sind **98** Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).
- **ZIMMER:** **8 + 4** Abstellräume (rosa markiert im Grundriss) davon 1 Putzraum mit einem Waschbecken, 2 Toiletten (Männer – Frauen getrennt). Die Männertoilette ist praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet.
- **LIFT:** Ja – groß – 2 Lifte vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** SO – Blick seitlich zur Donau
- **WCs:** Ja 2 WCs- davon 1 Männer WC (mit Pissoir)
- **EDV - Verkabelung:** Ja
- **HEIZUNG:** Hauszentralheizung
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Ein Supermarkt Hofer mit seiner Bäckerei (Backbox) befinden sich in unmittelbarer Nähe nur 2 min fußläufig entfernt
- **Naherholungsgebiete:** Alte Donau, Donauinsel
- **ÖFFENTLICHER VERKEHR:** U2 „Donaumarina“ ist in ca. **6 min** fußläufig erreichbar, Bushaltestelle direkt vor dem Haus: BUS **77A, 79A, 79B**. Die Schnellbahnstation Prater Kai S-Bahnlinie **S80** ist in ca. **11 min** fußläufig erreichbar.
- **INDIVIDUALVERKEHR:** Das Donau Business Center befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A23 und A22 die über den Handelskai erreichbar sind. Das Stadtzentrum der Flughafen sind auf kurzem Weg ebenso gut erreichbar

- **HWB:** 47,1 kWh/m<sup>2</sup>a – **fGEE:** 1,59
- **KLASSE:** B - C

#### **MONATSMIETE - TOP 742 (ca. 407,85 m<sup>2</sup>)**

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** ca. EUR **4.404,78** (ca. EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>)
- **BETRIEBSKOSTENAKONTO:** ca. EUR **1.704,81** (ca. EUR 4,18 pro m<sup>2</sup>) – in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!)
- **BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM:** ca. EUR **240,63**
- **UMSATZSTEUER** 20%: ca. EUR **1.270,04**
- **BRUTTOGESAMTMIETE:** ca. EUR **7.620,26** pro **Monat brutto\***

\* In der Bruttogesamtmiete sind somit das Betriebskostenakonto, das Heizkostenakonto, das Stromkostenakonto und die Umsatzsteuer bereits inkludiert.

## **Zzgl. Internet**

Zzgl. **Garagenplätze** anmietbar nach Bedarf und Verfügbarkeit **98** Garagenplätze frei, und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).

## **NEBENKOSTEN**

**KAUTION:** 3 Bruttomonatsmieten

**PROVISION:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

**VERGEBÜHRUNG** Mietvertrag: die Kosten der Vergebühring des Mietvertrags trägt der Mieter

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.075m  
Apotheke <475m  
Klinik <1.825m  
Krankenhaus <2.700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m  
Kindergarten <950m  
Universität <225m  
Höhere Schule <2.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <1.175m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <375m

Post <175m

Polizei <2.400m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <2.100m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap