

# AUSTRO TOWER



**Objektnummer: 1939/129819**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.705,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaltmiete (netto)</b>	35.815,08 €
<b>Kaltmiete</b>	48.059,55 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	12.791,11 €
<b>USt.:</b>	9.611,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

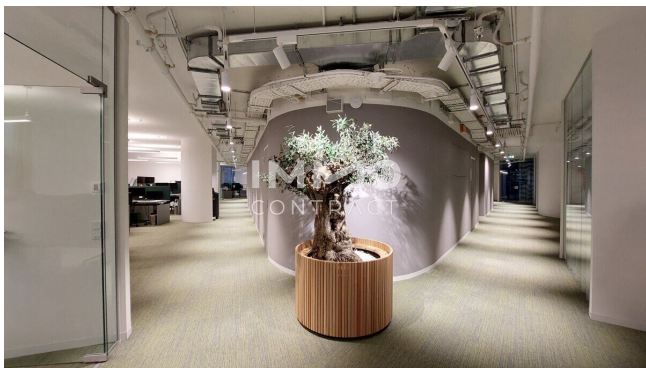


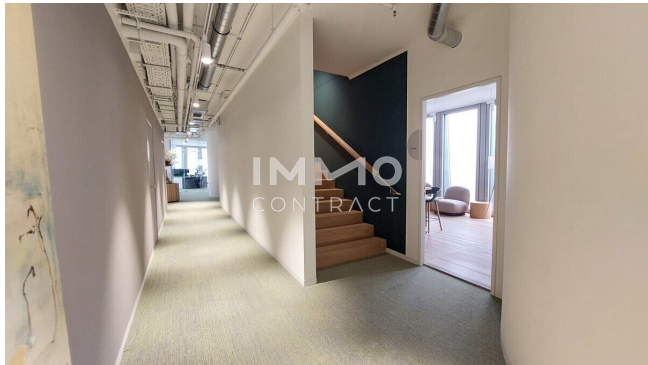
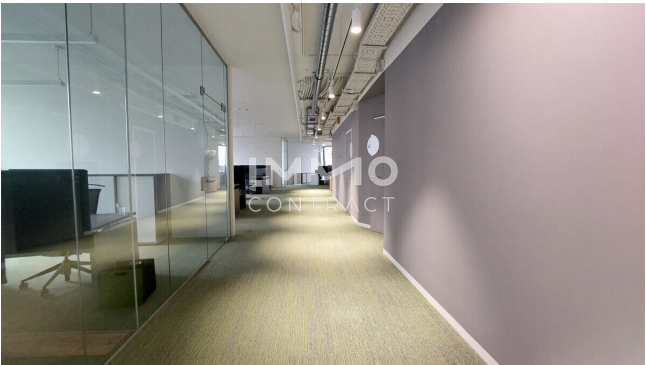
**Roman Schmatzer**

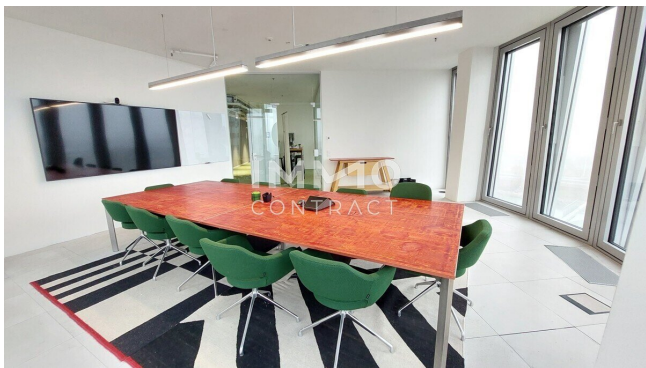
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

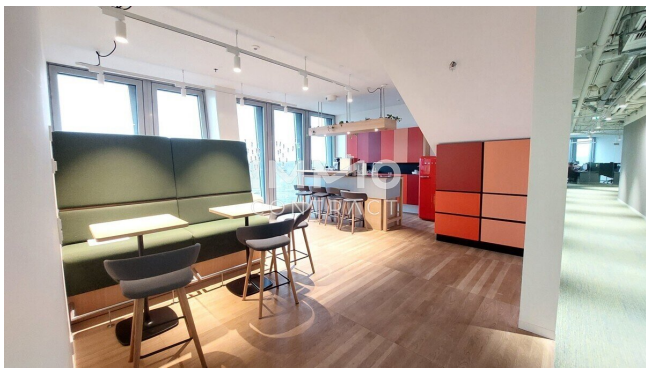
T +43 664 4360663















## Objektbeschreibung

### **AUSTRO TOWER - Ihr neues Büro mit Weitblick !**

Direkt am Donaukanal, zwischen dem Business-District "TownTown" und dem neu entstandenen Hochhaus-Ensemble Trillple wurde mit dem AUSTRO TOWER ein **neues Landmark** an einem äußerst attraktiven Standort gesetzt.

Mit ca. 135 m Höhe und 38 Geschossen ist er das höchste Gebäude des Areals. Auf einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von rund 43.400 m<sup>2</sup> befinden sich rund 28.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen. Zusätzlich umfasst der Büroturm auch ein Konferenzzentrum sowie ein Betriebsrestaurant und ein Café.

Die angebotenen Flächen umfassen zwei **individuell abtrennbare** Büroetagen im prestigeträchtigen AUSTRO TOWER. Hier können **bis zu 130 Arbeitsplätze** untergebracht werden. Dank der flexiblen Grundrisse können Sie Ihre Arbeitsstätte ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten - von Open-Space-Büros über Gruppen- bis hin zu Einzelbüros ist hier alles möglich. Aufgrund einer Tiefe von ca. 7,30 m (Hochhauskern bis Fassade) wird auch eine Anordnung von Büroräumen mit mehrreihigen Arbeitsplatzbelegungen ermöglicht. Ebenso ist bereits eine hochwertig ausgestattete Küche möbliert verfügbar!

Die hellen und freundlichen Büros garantieren eine **angenehme Arbeitsatmosphäre**. Die Fenster können geöffnet werden, somit haben Sie neben der Heizung und Kühlung auch die Möglichkeit, frische Luft in die Räume zu lassen.

Der AUSTRO TOWER ist ein **hochmodernes und innovatives** Gebäude. Er verfügt im Gebäudekern über 6 leistungsfähige Hochhauslifte, die über eine Liftlobby erschlossen sind. Von der Liftlobby gibt es zwei Ausgänge zu den Mietbereichen. Zusätzlich befinden sich im Kern auch zwei unabhängige, gegenläufige Sicherheitstreppenhäuser, die im Erdgeschoss direkt ins Freie führen.

In der Sockelzone im Erdgeschoss ist ein gemütliches **Café** mit einladendem **Gastgarten** zu finden und im ersten Obergeschoss werden Sie durch ein **hochwertiges Betriebsrestaurant** verköstigt.

Zusätzlich wird Ihnen ein **24/7-Portier-Service** angeboten.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap