

## **| AUSTRO TOWER | repräsentativer Bürostandort in markantem Hochhaus**



**Objektnummer: 1152419/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien                      |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 1.705,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 23,15 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 31.542,50 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 18,50 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 13.179,65 €                    |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

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

## Ihr Ansprechpartner

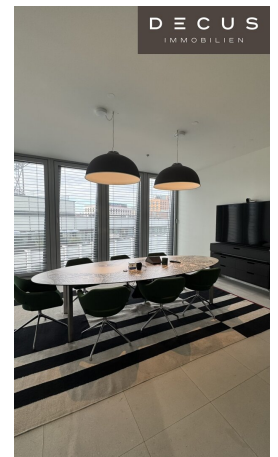


### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

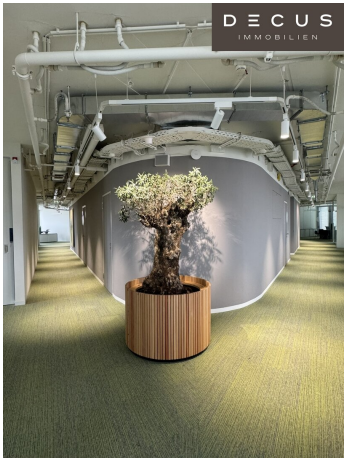
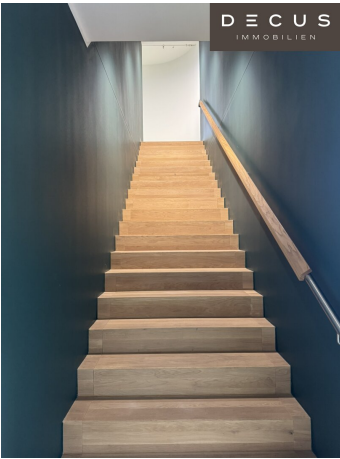
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

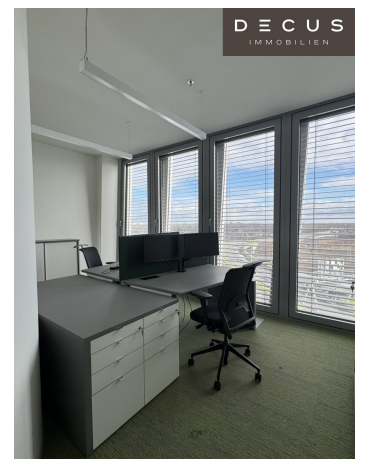
T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

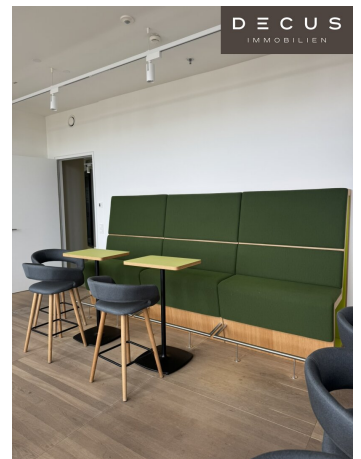
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

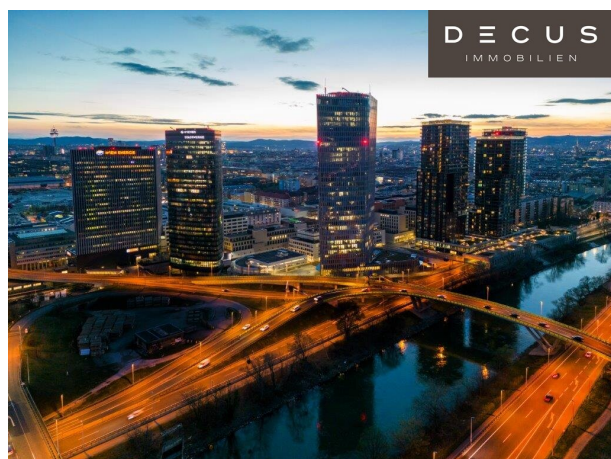


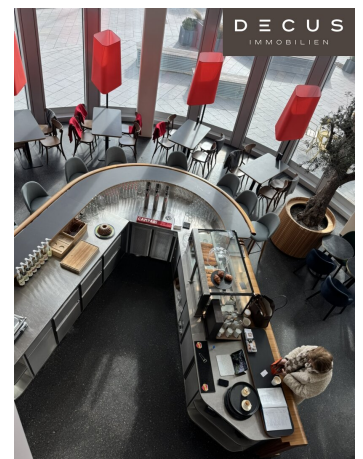












# Objektbeschreibung

Bilder © Soravia Gruppe

Bilder © Christian Pichlkastner

## Objekt und Lage:

Dieser repräsentative Büroturm **AUSTRO TOWER** zählt zu den architektonisch prägendsten Neubauten im dritten Wiener Gemeindebezirk und bietet Unternehmen einen modernen sowie zukunftsorientierten Standort. Die Kombination aus markanter Hochhausarchitektur, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Bauweise schafft ein professionelles Arbeitsumfeld für anspruchsvolle Nutzer.

Mit einer Höhe von rund 135 Metern und insgesamt 38 Geschossen prägt das Gebäude die Skyline des Areals. Auf einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von etwa 43.400 m<sup>2</sup> entstanden rund 28.000 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen. Ergänzt wird das Nutzungskonzept durch Konferenzbereiche sowie gastronomische Angebote im Gebäude, die den Standort als hochwertigen Unternehmenssitz abrunden.

Der Zugang zu den Büroflächen erfolgt über eine großzügige, repräsentative Eingangslobby, die den zentralen Verteilerpunkt des Gebäudes bildet. Sechs leistungsfähige Hochgeschwindigkeitsaufzüge sorgen für eine effiziente Erschließung der oberen Etagen und ermöglichen kurze Wege innerhalb des Hauses. Zwei voneinander unabhängige Sicherheitstreppenhäuser erfüllen höchste Sicherheitsanforderungen und gewährleisten zusätzliche Flexibilität in der Gebäudenutzung.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Servicequalität und Aufenthaltskomfort gelegt. Im Erdgeschoss befindet sich eine attraktive gastronomische Nutzung mit Café und Außenbereich vorgesehen, die sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern als kommunikativer Treffpunkt dient. Ergänzend steht im ersten Obergeschoss ein hochwertiges Betriebsrestaurant zur Verfügung. Ein professioneller Empfangs- und Portierservice gewährleistet rund um die Uhr Betreuung und Sicherheit im Gebäude.

Das Gebäude wurde nach anspruchsvollen Nachhaltigkeitskriterien geplant und realisiert. Modernste Gebäudetechnik sowie energieeffiziente Bauweise bilden die Grundlage für eine Zertifizierung nach international anerkannten Umweltstandards auf höchstem Niveau.

Der Standort überzeugt durch seine **hervorragende infrastrukturelle Anbindung** und seine attraktive Lage im dynamisch wachsenden Bürocluster des dritten Bezirks. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Flughafen Wien-Schwechat mit einer

Fahrzeit von rund 15 Minuten. Eine nahegelegene Straßenbahnlinie ermöglicht zudem eine rasche Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof und weiteren zentralen Verkehrsknotenpunkten.

Die unmittelbare Umgebung bietet darüber hinaus eine hohe Aufenthaltsqualität. Der nahegelegene Donaukanal lädt zu kurzen Erholungspausen im Freien ein, während die weitläufigen Grünflächen des Praters zusätzlichen Raum für Freizeit und Bewegung bieten.

In unmittelbarer Umgebung stehen mehrere Supermärkte (u. a. BILLA, SPAR, Lidl, Hofer) zur Verfügung. Ebenso ist eine Auswahl an Fitness- und Sportangeboten fußläufig erreichbar, darunter Fitness First, clever fit und INJOY Health Club.

**Zu Vermietung gelangen ab sofort 2 bezugsfertige Etagen mit hochwertiger Ausstattung, die sowohl separat mit jeweils ca. 850 m<sup>2</sup> oder gesamt ca. 1.750 m<sup>2</sup> vergeben werden.**

**Die Büroflächen sind möbliert (die Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden; Miete oder Kauf möglich;).**

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

Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten (je nach Bonität)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

#### **Ausstattung:**

- Kühldecken
- Doppelboden
- Teppichboden
- Außenliegender Sonnenschutz
- Tlw. öffentbare Fenster

- Tlw. Glas
- Lichte Raumhöhe 3 m
- Eingerichtete Teeküchen
- Getrennte Sanitäreinheiten
- Bodendosen
- CAT-7 Verkabelung
- Fernwärme
- BREEAM / LEED / ÖGNI

#### Facts:

- **Flexibel gestaltbare Büroflächen** für unterschiedliche Raumkonzepte
- Großzügige **Fensterflächen / Glasfassade** für viel Tageslicht
- Moderne **Arbeitsbereiche mit variablen Layouts**
- Repräsentative **Meeting- und Kommunikationszonen**

#### Highlights:

- ca. 135 m Gebäudehöhe
- 38 Geschosse
- ca. 28.000 m² Bürofläche
- Event- & Konferenzbereich mit Terrasse im 35. Stock
- Repräsentative Lobby mit Portier 24/7

- Betriebsrestaurant & Café im Gebäude
- Tiefgarage im Haus
- Moderne, nachhaltige Gebäudetechnik

**+ + + Hinweis: Pläne und BAB, können gerne mit dem unverbindlichen Angebot übermittelt werden.**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 23,15kWh/m².a

### **Stellplätze:**

Für eine komfortable Anreise mit dem PKW steht im Gebäude eine großzügige Tiefgarage zur Verfügung, die sich über insgesamt vier Untergeschosse erstreckt. Die Anlage wurde als modernes Split-Level-System konzipiert und ermöglicht durch eine klare Einbahnführung eine effiziente und übersichtliche Verkehrsorganisation innerhalb der Garage.

Insgesamt stehen rund 225 Stellplätze für Mieter und Besucher zur Verfügung. Selbstverständlich sind auf allen Ebenen barrierefreie Stellplätze sowie Parkmöglichkeiten mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Die Tiefgarage ist direkt mit dem Gebäude verbunden und über eine separate Aufzugsanlage komfortabel an die zentrale Lobby sowie die Bürogeschosse angebunden.

Zusätzlich steht im Untergeschoss eine großzügige Fahrradabstellanlage zur Verfügung. Neben ausreichend Stellplätzen für Fahrräder sind auch Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder vorgesehen, wodurch eine nachhaltige und zeitgemäße Mobilität der Mitarbeiter unterstützt wird.

PKW Stellplatz, Tiefgarage: € 202,00/Stellplatz

## **Verkehrsanbindung:**

**Die U3 Station Erdberg ist 2 Gehminuten entfernt.**

- U3 Stephansplatz (10 Minuten)
- U3 Wien Mitte (5 Minuten)
- Wiener Hauptbahnhof: 14 Minuten (U-Bahn), 10 Minuten (PKW)
- Flughafen: Auto: 15 Minuten, CAT: 25 Minuten
- Prater: 5 Minuten (zu Fuß), 3 Minuten (Fahrrad)

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **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