

## **Flexibel beplanbarer Showroom / Bürofläche mit Straßenzugang**



IMG\_E2043

**Objektnummer: 337/05824**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 148,60 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 19,12 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.097,80 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.972,00 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 20,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 442,83 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 682,97 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

**MA Florian Bogner**

Colliers

T +43 1 535 53 05531

F +43 1 535 53 25

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



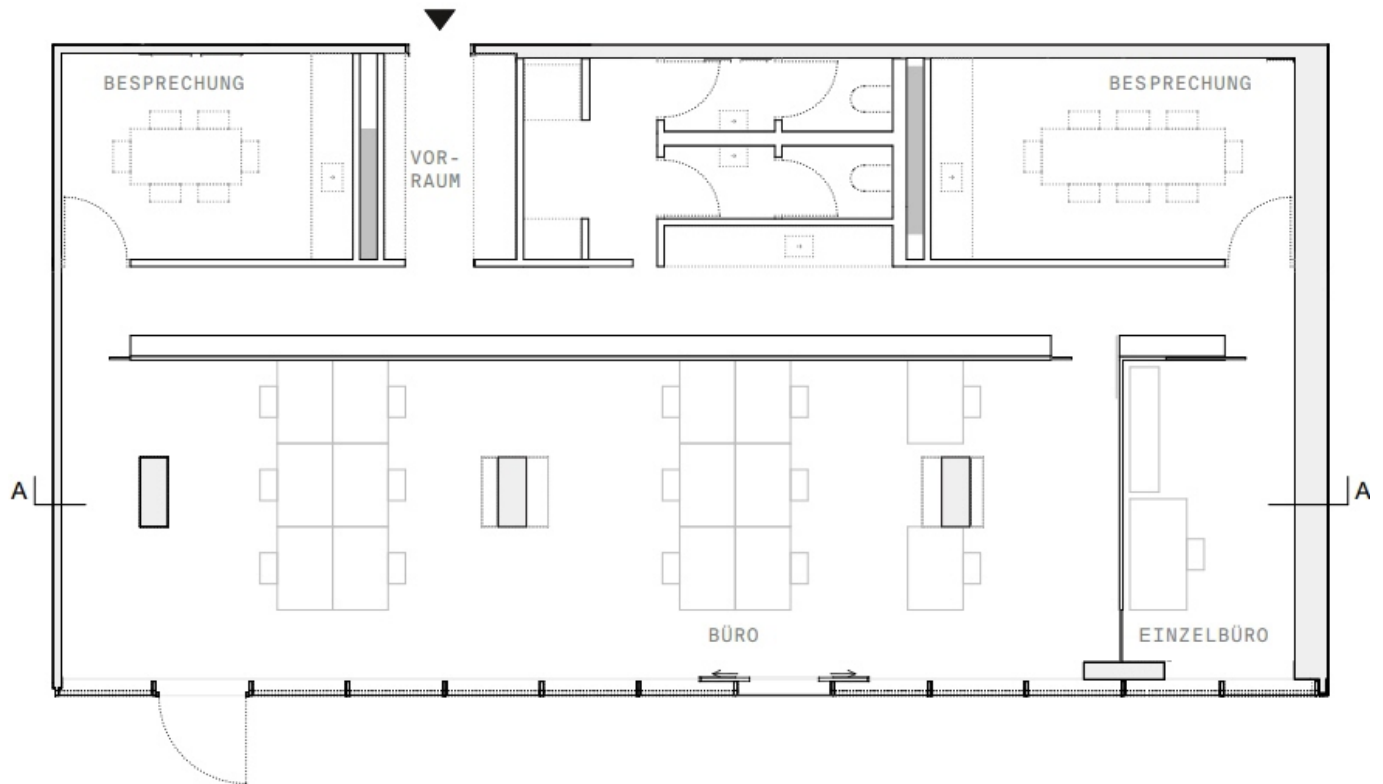


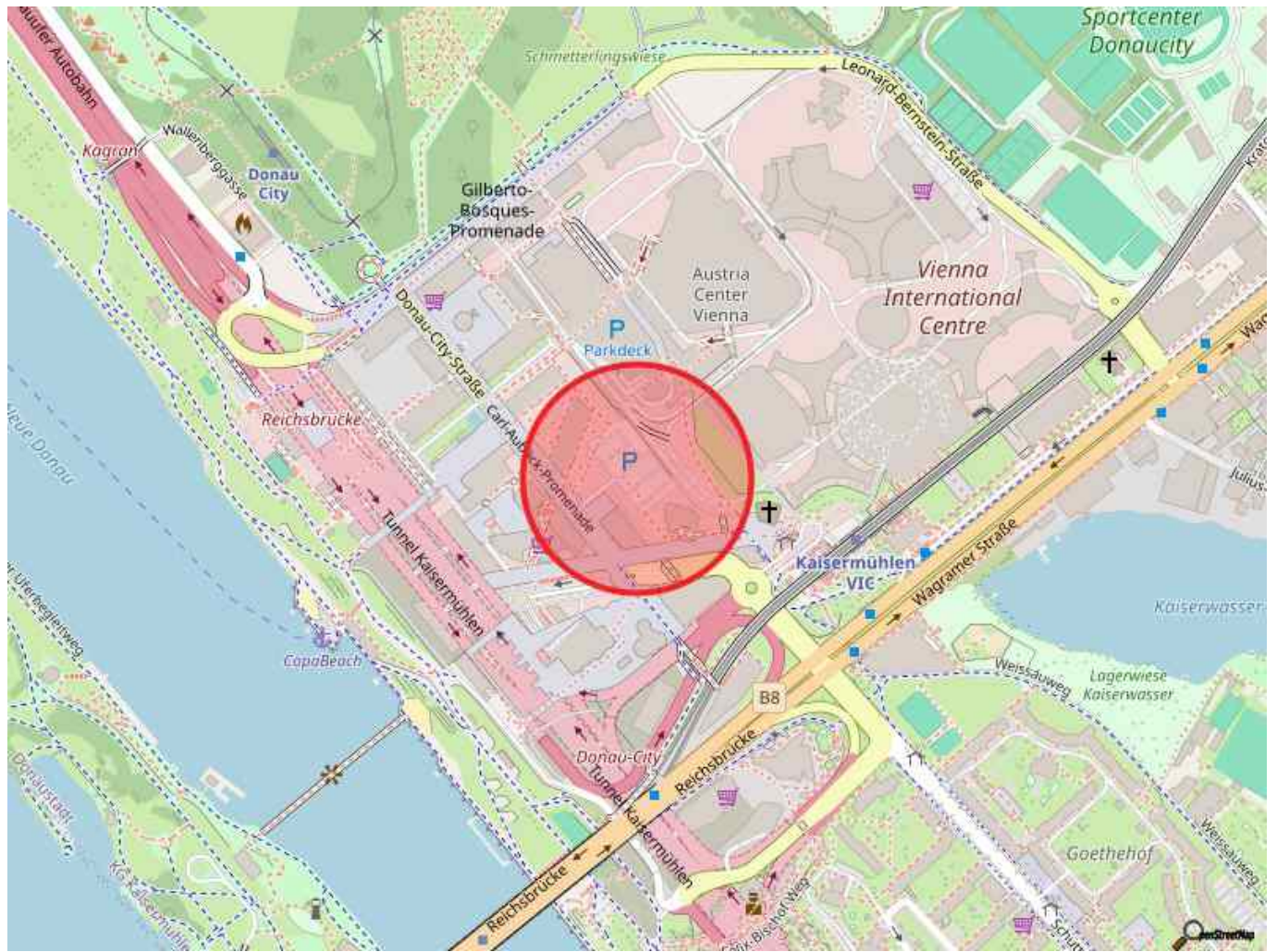


DC *Flats*

DC\_\_\_FLATS  
Donau\_City\_Straße 8A  
1220 Wien

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Geschoss:             | EG                    |
| Top:                  | 002                   |
| Büronutzfläche:       | ca. 149m <sup>2</sup> |
| Anzahl Arbeitsplätze: | 15                    |





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Büro- bzw. Geschäftsfläche im Erdgeschoss des markanten Neubauprojekts DC Flats in der Wiener Donau City. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauausführung sowie eine hervorragende Lage in einem der dynamischsten Business-Standorte Wiens.

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu internationalen Unternehmen, modernen Bürogebäuden sowie zahlreichen Nahversorgern und Gastronomiebetrieben. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die hohe Frequenz im Umfeld bieten ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige geschäftliche Nutzung.

Die Bürofläche im Erdgeschoss verfügt über ein flexibles Raumkonzept und eignet sich hervorragend für klassische Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe oder showroomartige Konzepte. Großzügige Raumstrukturen sowie moderne Gebäudetechnik schaffen ein professionelles und repräsentatives Arbeitsumfeld.

Von Seiten des Hauseigentümers werden die Sanitäreinheiten sowie der Bodenbelag bereitgestellt. Die weitere Ausgestaltung der Fläche – insbesondere allfällige Zwischenwände, CAT-Verkabelung, Bürobeleuchtung sowie eine Teeküche – erfolgt mieterseitig und ermöglicht eine individuelle Anpassung an die jeweiligen betrieblichen Anforderungen. Im Grundrissplan anbei wurde bereits eigentümerseitig ein Belegungsvorschlag für den zukünftigen Mieter vorgeplant.

## VERFÜGBARKEIT

ab sofort

## VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

4.OG 149 m² € 20,00

Betriebskosten € 2,98

Stellplätze: hauseigene öffentliche Tiefgarage vorhanden

## AUSSTATTUNG

Elektrische Schiebetüre  
zweiter Zugang mit Gegensprechanlage  
getrennte WCs  
Heizung und Kühlung über Bauteilaktivierung  
Teeküchenanschlüsse

## TECHNISCHE DETAILS

Neubau

Energiekennwerte:

Energieklasse: A

Heizwärmebedarf 19,12 kWh/m<sup>2</sup>a

#### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U1 (Kaisermühlen VIC)

Bus: 20B, 90A, 92A

#### INFRASTRUKTUR

Schulen, Kindergärten und Nahversorgungseinrichtungen wie Banken, Lebensmittelgeschäfte und Cafés sind vorhanden. Weitere Bürohäuser, Tech Gate Vienna, Geschäfte und Restaurants sowie ein vielfältiges Unterhaltungs-, Kultur- und Freizeitangebot bieten eine hervorragende Infrastruktur.

#### KAUTION

6 Bruttomonatsmieten

#### PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.

Weitere Objekte finden Sie auch auf unserer Website <http://www.colliers.com/>