| AUSTRO TOWER | repräsentativer Bürostandort in markantem Hochhaus



Objektnummer: 1157263

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.705,00 m²
Heizwärmebedarf:	23,15 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	31.542,50 €
Kaltmiete	44.722,15 €
Miete / m²	18,50 €
Betriebskosten:	13.179,65 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

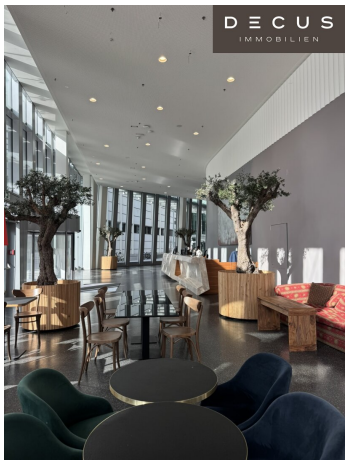
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

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.

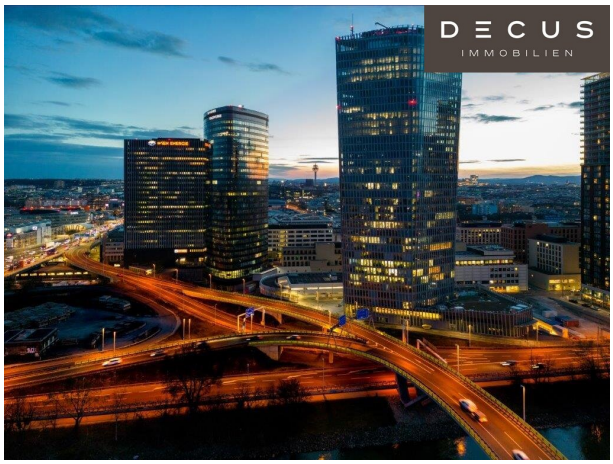

DECUS
IMMOBILIEN
ASFINAG

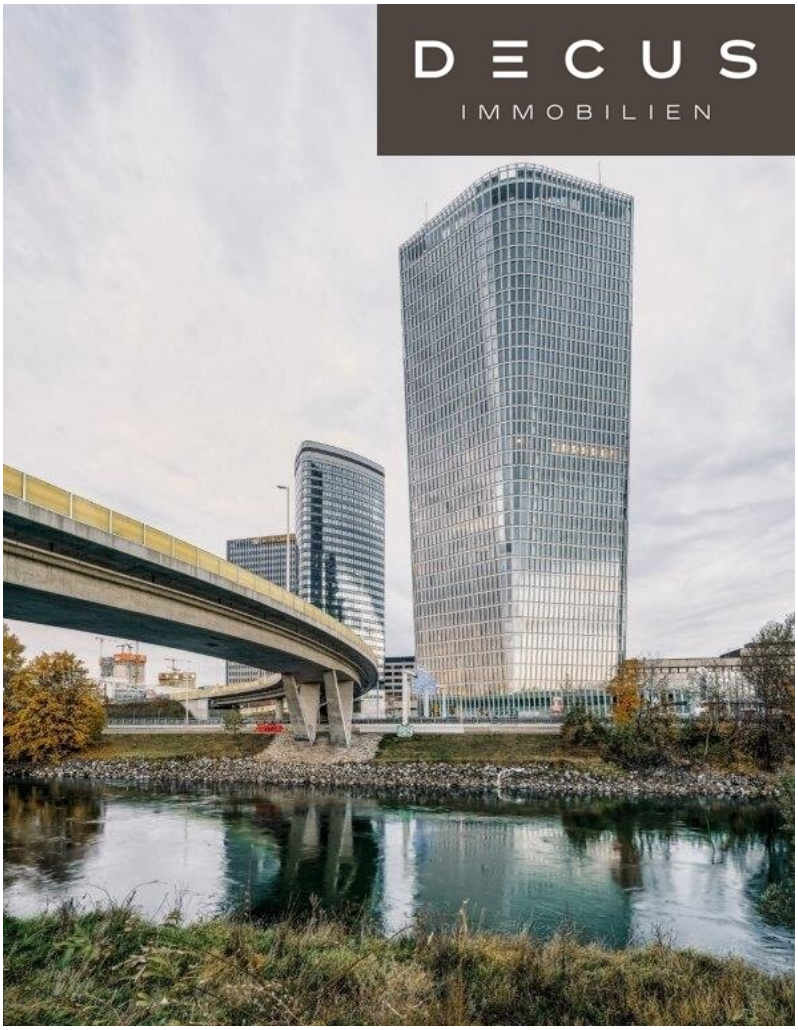

DECUS
IMMOBILIEN

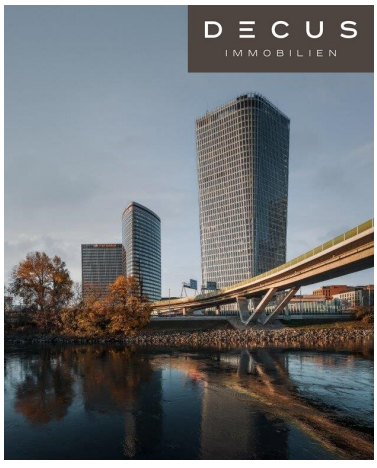

DECUS
IMMOBILIEN

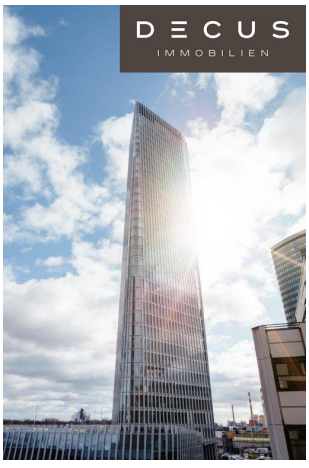

DECUS
IMMOBILIEN
CAMPARI


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

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 m² entstanden rund 28.000 m² 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 m² oder gesamt ca. 1.750 m² 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. öffenbare 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 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 <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