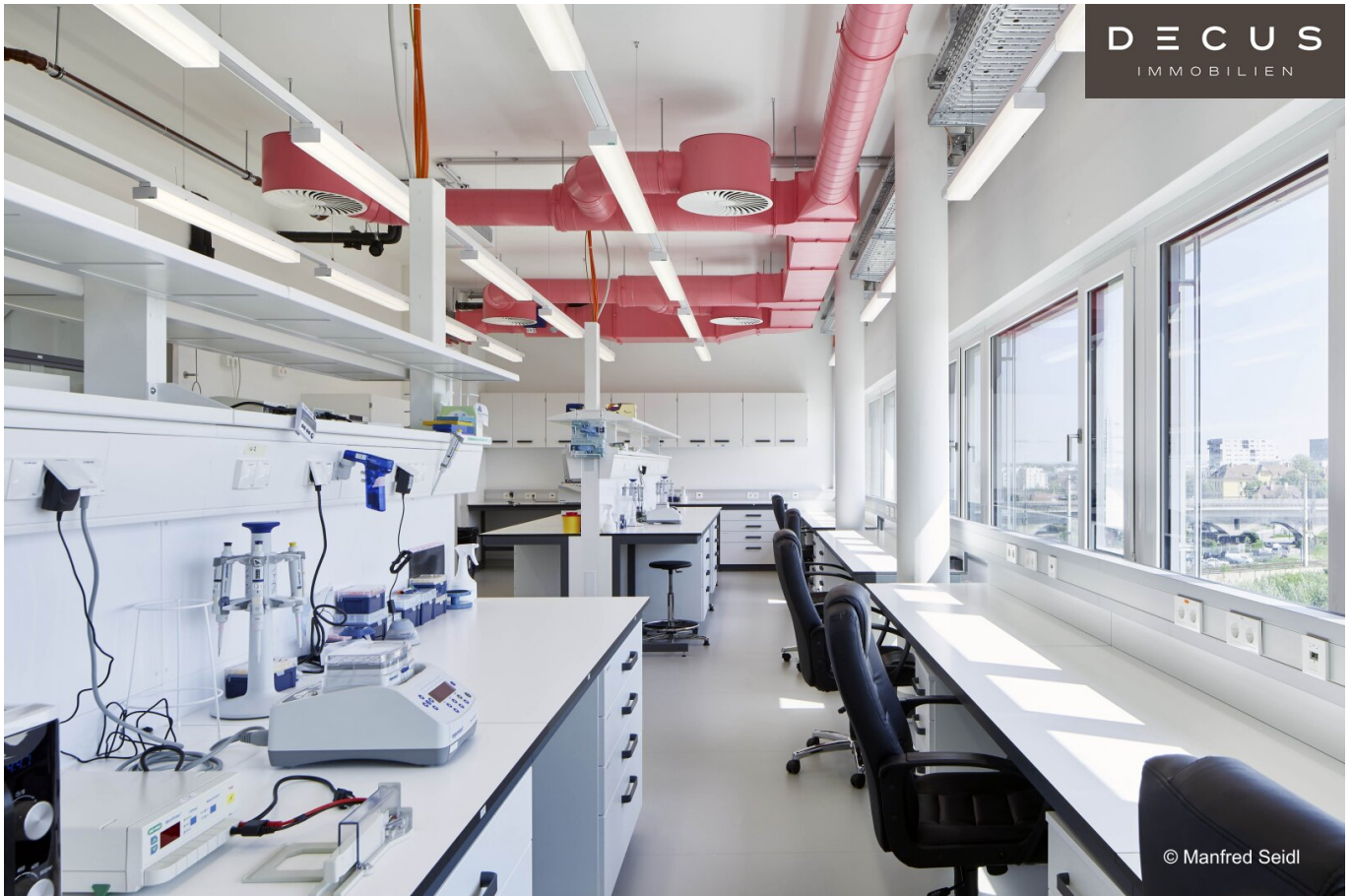


## Realise Your Vision@TwentyOne | Innovation Hub



Innovation Hub

**Objektnummer: 1158320/13**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siemensstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	514,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaltmiete (netto)	12.850,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	25,00 €
Betriebskosten:	2.158,80 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

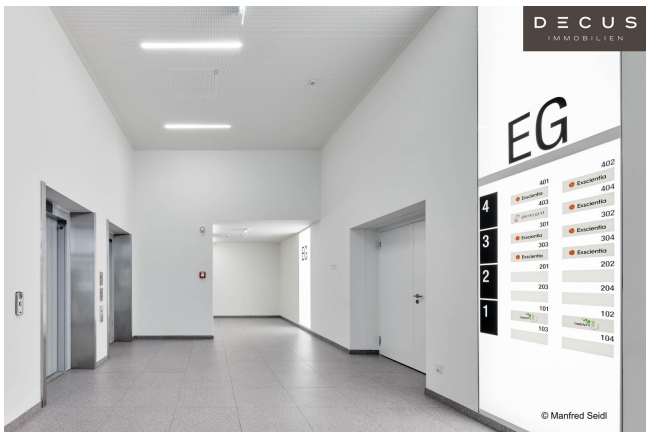


### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien



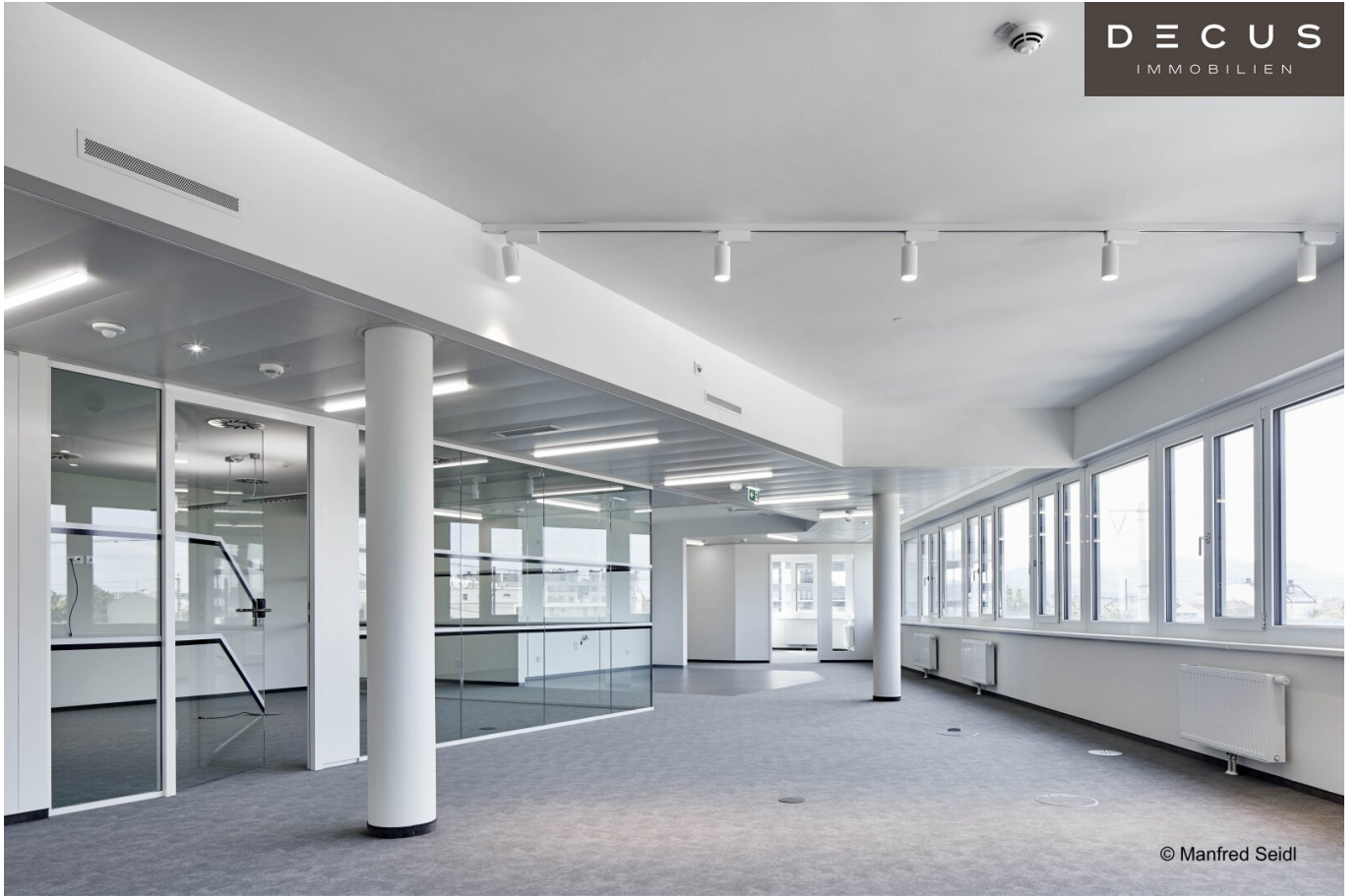
© Manfred Seidl



© Manfred Seidl



© Manfred Seidl



ME2

ME3



ME1

ME4

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der Projektstandort des „**TwentyOne**“ befindet sich in der Siemensstraße 87-89 und 88 im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirkes. Es handelt sich um eines der letzten großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiete im Norden Wiens.

Die Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 48.600 m<sup>2</sup>, befindet sich im süd-östlichen Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf), an der Siemensstraße gegenüber der Siemens-Zentrale und stellt inmitten dieses ein Entwicklungsgebiets einer der letzten großen zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Industriewidmung dar.

In direkter Umgebung befinden sich eine Vielzahl nach Nahversorgern, wie Billa Plus, Lidl, Hofer und Spar, sowie einige Tankstellen der Konzerne Shell, Eni und BP. Auch eine Fülle an Gastronomie sind im direkten Umkreis. Das Shopping-Center-Nord und das Westfield Donau Zentrum sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Das Projekt zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz und besticht durch seine Erreichbarkeit. Angrenzend an das Grundstück befindet sich der Bahnhof Siemensstraße, der sowohl von den S-Bahn Linien S1, S2 und S7, als auch von REX, Regionalzügen und den Autobuslinien 30 A und 31 A angefahren wird.

Das Stadtzentrum der Wiener Innenstadt befindet sich in einer Luftlinie von 6,8 Kilometern Entfernung zur Liegenschaft.

## Businessquartier TwentyOne

Das TwentyOne besteht insgesamt aus sechs sogenannten "Hubs", welche gesamthaft als Ökosystem wirken.

Die Hubs sorgen durch Ihre Mischnutzungsmöglichkeit in den Bereichen Versorgung, Shopping, Event und Office fließende Übergänge zwischen Berufsleben, Alltag und Freizeit.

Jeder Hub leistet seinen Beitrag zu einem perfekt funktionierenden und diversen Gesamt-Ensemble. Innovation, ökonomisch und ökologisch in Planung, Umsetzung und Betrieb.

## Innovation Hub (Ihr Labor) - Bauteil A

Der Innovations-Hub bildet den attraktiven Beginn im westlichen Teil der Liegenschaft. Auf dem der Bahn zugewandten Teil wird eine Hochgarage mit ca. 750 (nicht öffentlichen) Stellplätzen, unmittelbar neben einem Billa Plus mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet. Darüber entsteht ein Bürogebäude mit ca. 14.000 m<sup>2</sup> BGF. Die Errichtung von erstklassigen Labor- und Büroflächen ist konzeptionell vorgesehen. Das innovative und hochwertige Bürohaus wird durch einen separaten Zugang mit eigener Lobby und exquisitem Welcome-Bereich erschlossen.

### **Ausstattung: voraussichtliche Merkmale**

- bis zu 4 Einheiten je Stockwerk
- Achsraster ca. 1,37 m
- Raumhöhe: ca. 2,90 m Büro
- Zwischenwände: Gipskarton oder Glas
- Doppelboden und Teppichfliesen
- Ein öffnenbares Fenster je zweiter Achse
- Zentralgesteuertes Be- und Entlüftungssystem
- Kühlung mittels Betonkernaktivierung
- Außenliegende, elektrische Beschattung
- EDV-Verkabelung Klasse 6 (E) vorgerichtet
- Labor-Nutzung bis zu Labor-Klasse 2 möglich (4,40 m Raumhöhe, 8-facher Luftwechsel, Spezialboden)

## **Verkehrsanbindung:**

Gewährleistet ist eine direkte Vernetzung mit den relevantesten Verkehrsknotenpunkten des Großraums Wien wie beispielsweise der Innenstadt, dem Praterstern, Wien Mitte, und Wien Hauptbahnhof. Eine weitere Besonderheit stellt auch die direkte Verbindung zum Flughafen Wien – Schwechat dar. Die U1 Station Leopoldau und die U6 Station Floridsdorf befinden sich jeweils eine S-Bahn-Station von der Siemensstraße entfernt. Auch die U1 Stationen Kagranerplatz und Aderklaaerstraße sind binnen zehn Minuten mithilfe der Buslinie 31A erreichbar. Diese Anschlüsse bilden eine wichtige Drehscheibe im Hinblick auf die Anbindung und Vernetzung des Standortes Siemensstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich des weiteren die A22 Donauuferautobahn (1,5 km), der Knoten Floridsdorf (1,8 km), die Nordbrücke (2,8 km) sowie die Auffahrt zur S2 (4 km).

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap