

## **Moderne und großzügige Büroflächen am Wienerberg - TWIN TOWERS**



**Objektnummer: 7638**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 750,00 m²     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 12.480,00 €   |
| <b>Kaltmiete</b>         | 17.472,00 €   |
| <b>Miete / m²</b>        | 16,64 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 4.992,00 €    |
| <b>USt.:</b>             | 3.494,40 €    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Fiedler**

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 468 56 10  
H +43 664 468 56 10

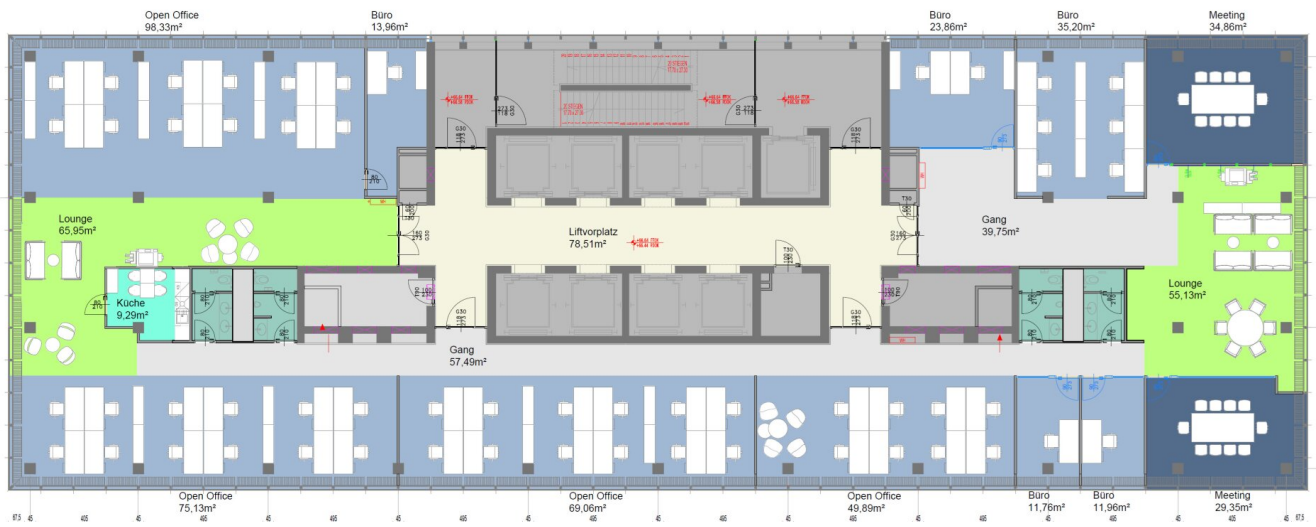
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







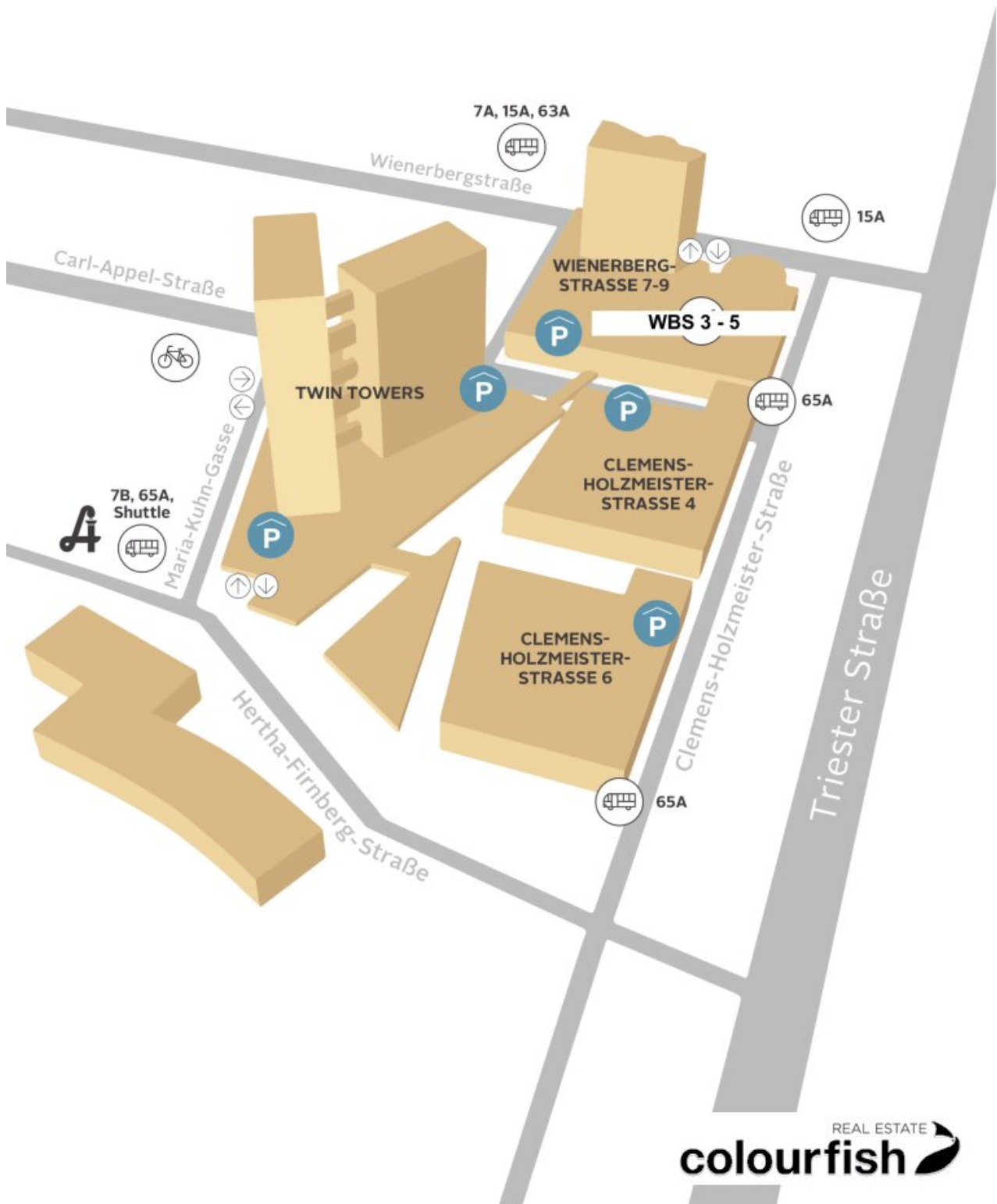




Planskizze



AM WIENERBERG



## Objektbeschreibung

Das Bürogebäude ist Teil eines etablierten Office-, Shopping-, Entertainment- und Naherholungszentrums „myhive AM WIENERBERG“.

Der Standort am Wienerberg liegt im Süden von Wien und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von Internationalen wie österreichische Unternehmen geschätzt wird: abwechslungsreiche Gastronomie, Besprechungsräume, Fahrradräume mit Garderoben und Duschen sowie ein Erholungsgebiet mit Golfplatz vor der Haustüre stehen allen Mietern von myhive zur Verfügung.

Er zählt zu einem der größten Büro- und Geschäftsstandorte der Stadt mit bester Anbindung an City, Airport, Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz.

### **verfügbare Flächen/Konditionen:**

Turm B - 17.OG: ca. 780 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

### **Weitere verfügbare Flächen/Konditionen:**

Turm A - 10.OG: ca. 219 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Turm A - 13.OG: ca. 750 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Turm B - 18.OG: ca. 740 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

Turm A+B - 19.+20.OG: ca. 3.206 m<sup>2</sup> - netto € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat

Turm A+B - 25.OG+26.OG: ca. 2.484 m<sup>2</sup> - netto € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat

Turm A - 27.OG: ca. 320 m<sup>2</sup> - netto € 18,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 6,40/m<sup>2</sup>/Monat

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Zusätzliche Lagerflächen können im UG angemietet werden.

### **Ausstattung:**

- Welcome Desk

- Moderne Zutrittskontrolle
- Flexible Raumaufteilung, nutzerspezifische Anpassung möglich
- Lichte Raumhöhe: ca. 280 cm
- Doppelböden
- Kühldecken
- Sonnenschutz,
- Teeküchen
- getrennte WC Gruppen
- Highspeed Lift

**Ihre myhive Vorteile:**

- Optimale Nahversorgung mit zahlreichen Restaurants & Cafes
- Shopping Mall: Billa, Bipa, Reisebüro, Post, Trafik, Frisör, Nagelstudio
- twelve Konferenzzentrum mit 12 Hightech-ausgestatteten Räumen
- Thirty Five Event Location im 35. Stock der Twin Towers

- TwentyTwo Restaurant im 22. Stock
- Großzügige Fahrradraum mit Garderobe und Duschen, E-Bike Ladestation
- Fitnessstudio im Haus
- Mieter-Lounge
- Kostenlose myhive Services
- Highspeed Internet
- Hotel
- Cineplexx Kino
- Kindergarten & Hort im Haus
- Erholungsgebiet inklusive Golfplatz vor der Tür
- Taxistand
- Attraktive Grünflächen mit Sitzgelegenheiten im Außenbereich
- Garage mit 2.000 Stellplätzen und E-Ladestation

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

kostenloser Twin City-Shuttle zur Oper (Abfahrt alle 30 Minuten, ca. 15 Minuten bis zur Oper)

Bus-Linien 7A, 7B, 15A, 65A zu den U-Bahn-Linien U1, U4 und U6 und

zur Schnellbahn Wien-Meidling

Straßenbahnlinie 1 zur U1, Station Karlsplatz/Oper

Alle Informationen über die öffentliche Anbindung im Minutentakt in Richtung Zentrum und an das Wiener U-Bahn-Netz findet man an Live-Abfahrtsmonitoren vor Ort, online und in einer App

### **Individualverkehr:**

City-Nähe: 15 Minuten ins Zentrum

Flughafen-Nähe: 20 Minuten

ausgezeichnete Autobahnanbindung

Tiefgarage mit 2.000 KFZ-Stellplätzen

Carsharing

Taxi-Standplatz vor der Tür

E-Ladestationen vor Ort

Parken: Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage stehen zur Verfügung.

Über einen Abfahrtsmonitor am Standort sind die Mieter stets über die aktuellen öffentlichen Anbindungen informiert.

Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es auch einen kostenlosen City Shuttle, dass Sie direkt zur Oper in die Wiener Innenstadt und retour bringt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap