# 10.Stock - Büro mit Weitblick

**Objektnummer: 7637**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 219,00 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.285,00 € |
| **Kaltmiete** | 4.686,60 € |
| **Miete / m²** | 15,00 € |
| **Betriebskosten:** | 1.401,60 € |
| **USt.:** | 937,32 € |

**Provisionsangabe:**

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

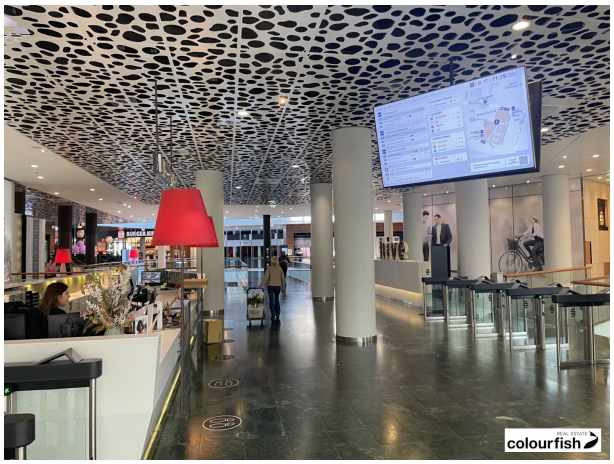
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

REAL ESTATE
colourfish

REAL ESTATE
colourfish

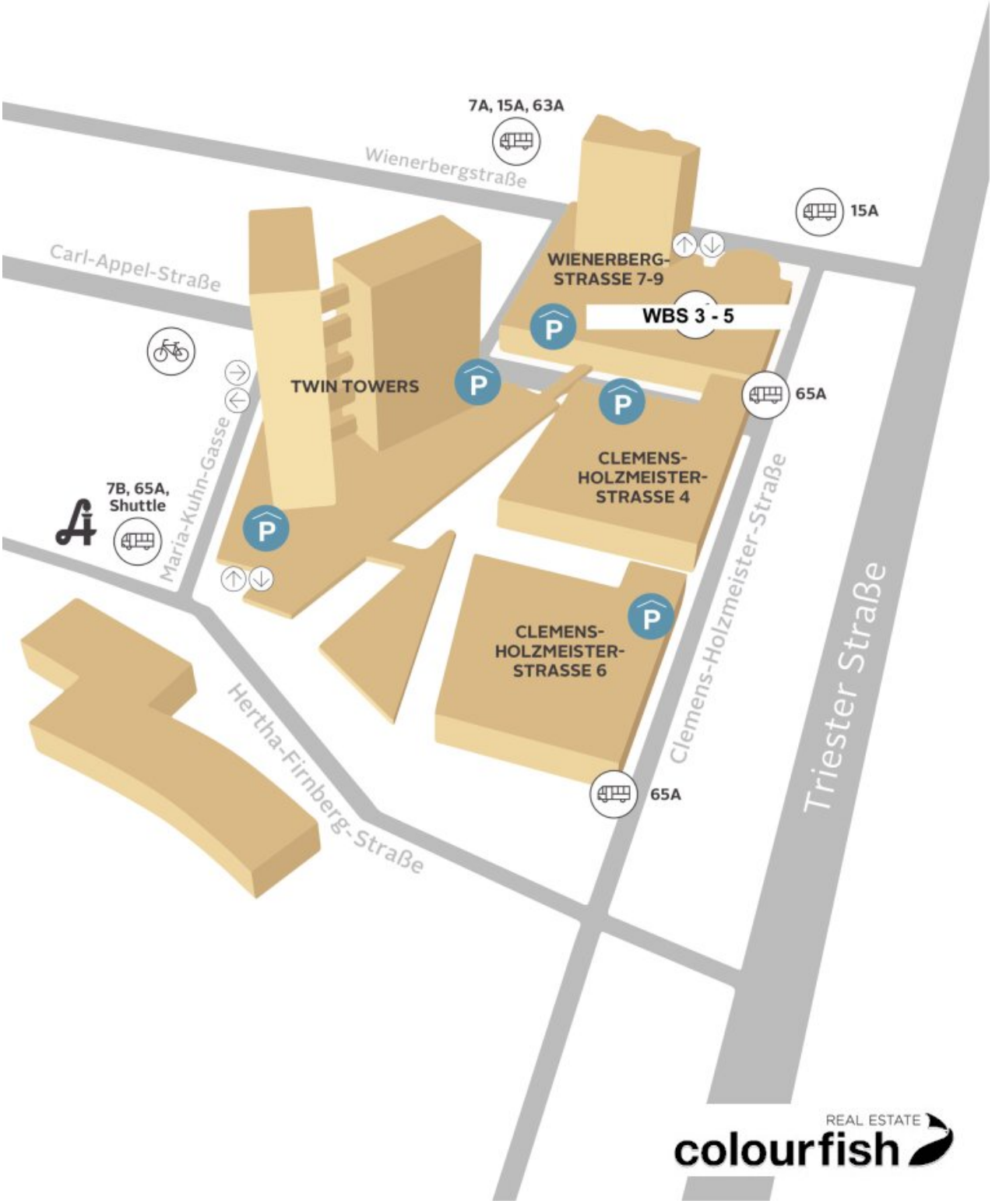
REAL ESTATE
colourfish

REAL ESTATE
colourfish


colourfish

colourfish

# AM WIENERBERG




REAL ESTATE
colourfish

# 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 A | 9.OG | 337,00 m² | netto € 16,50/m² - frei ab 1.1.2027 |
| Turm A | 10.OG | 219,00 m² | netto € 16,50/m² - frei ab 1.11.2026 |
| Turm A | 13.OG | 750,00 m² | netto € 17,00/m² |
| Turm A | 18.OG | 245,00 m² | netto € 17,50/m² - frei aab 1.1.2027 |
| Turm A | 21.OG | 257,00 m² | netto € 19,00/m² - frei aab 1.1.2027 |
| Turm A | 27.OG | 320,00 m² | netto € 20,50/m² - frei aab 1.11.2026 |
| Turm A+B | 19+20.OG | 3.206,00 m² | netto € 18,50/m² - A19/B19/A20/B20 mit Brücke |
| Turm A+B | 25+26.OG | 2.484,00 m² | netto € 20,50/m² - A25/A26/B26 mit Brücke |
| Turm B | 17.OG | 715,00 m² | netto € 17,50/m² |
| Turm B | 18.OG | 793,00 m² | netto € 17,50/m² |

Betriebskosten: € 6,90/m² netto inkl Heizung und Kühlung

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
- 4*Hotel
- Cineplexx Kino
- Erholungsgebiet inklusive Golfplatz vor der Tür
- 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)
- öffentliche 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

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 Innenstand und retour bringt.

**Individualverkehr:**

City-Nähe: 15 Minuten ins Zentrum

Flughafen-Nähe: 20 Minuten

ausgezeichnete Autobahnanbindung

**Parken:**

Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage stehen zur Verfügung.

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