

## **WIEN MITTE - moderne & bezugsfertige Büroflächen, 1030 Wien**



WIEN\_MITTE\_The\_Mall\_2021-WMTM-Aussen\_1445-2400x1600

**Objektnummer: 10937516\_7**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Adresse                | Landstraßer Hauptstraße 1  |
| Art:                   | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:                  | Österreich                 |
| PLZ/Ort:               | 1030 Wien                  |
| Baujahr:               | 2012                       |
| Bürofläche:            | 765,00 m <sup>2</sup>      |
| Gesamtmiete            | 30.661,20 €                |
| Kaltmiete (netto)      | 19.890,00 €                |
| Miete / m <sup>2</sup> | 26,00 €                    |
| Betriebskosten:        | 5.661,00 €                 |
| Provisionsangabe:      |                            |

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473500  
H 0043153473500

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

## Objektbeschreibung

WIEN MITTE - moderne & bezugsfertige Büroflächen, 1030 Wien

Die zur Verfügung stehende Bürofläche ist Teil des multifunktionalen Gebäudekomplexes über dem Shopping Center "Wien Mitte - The Mall", welches im Jahr 2013 vollständig in Betrieb genommen wurde. Der Komplex verbindet auf einzigartige Weise Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie und Freizeit in einem modernen und durchdachten Architekturkonzept. Das Projekt umfasst neben den attraktiven Büroflächen auch vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebote, die sowohl für Mieter als auch für Besucher einen hohen Komfort und zahlreiche Annehmlichkeiten bieten. Architektonisch besticht das Ensemble durch ein U-förmiges Hauptgebäude mit einer Höhe von ca. 35 m, ergänzt durch eine Gruppe von Gebäuden im Kern des Projekts sowie ein markantes Hochhaus mit ca. 70 m Höhe an der Marxergasse, das als weithin sichtbares Wahrzeichen dient. Die Gestaltung legt großen Wert auf helle, moderne und funktionale Räume, die sowohl für Unternehmen als auch für kreative Branchen optimal geeignet sind.

"The Mall" selbst bietet auf rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine exzellente Infrastruktur, eine Vielzahl an Shops und Marken sowie eine umfassende Nahversorgung. Darüber hinaus erwartet Besucher ein breites gastronomisches Angebot – von trendigen Cafés über gehobene Restaurants bis hin zu schnellen Mittagsoptionen. Die Lage direkt über dem Bahnhof Wien Mitte garantiert eine erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, wodurch sowohl Mitarbeiter als auch Kunden die Büroflächen schnell und unkompliziert erreichen können. Dank dieser idealen Kombination aus zentraler Lage, moderner Architektur, vielseitiger Infrastruktur und hoher Sichtbarkeit eignet sich der Standort hervorragend für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld, kurze Wege und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit legen.

Verfügbare Flächen:

5.OG, Top A3.2, ca. 534 m<sup>2</sup> - Landstraßer Hauptstraße

7.OG, Top M11 E07, ca. 659 m<sup>2</sup> - Invalidenstraße

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 23,00 - € 24,50

Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: derzeit ca. € 5,85 - € 7,20 (inkl. Heizung und Kühlung)

Verfügbare Flächen Tower:

6.OG, Top D E06, ca. 766 m<sup>2</sup>

7.OG, Top D E07, ca. 765 m<sup>2</sup>

13.OG, Top D E13, ca. 1.042 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 25,00 - € 30,00

Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: derzeit ca. € 7,40 (inkl. Heizung und Kühlung)



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.