

## **Modernes Büro im Skyline zu mieten - 1190 Wien**



© Barbara Burg + Oliver Schuh, Palladium Photodesign

**Objektnummer: 109240623\_5**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Adresse                | Heiligenstädter Straße 31  |
| Art:                   | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:                  | Österreich                 |
| PLZ/Ort:               | 1190 Wien                  |
| Baujahr:               | 2010                       |
| Bürofläche:            | 566,00 m <sup>2</sup>      |
| Gesamtmiete            | 13.860,00 €                |
| Kaltmiete (netto)      | 9.791,80 €                 |
| Miete / m <sup>2</sup> | 17,30 €                    |
| Betriebskosten:        | 3.169,60 €                 |
| Provisionsangabe:      |                            |

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



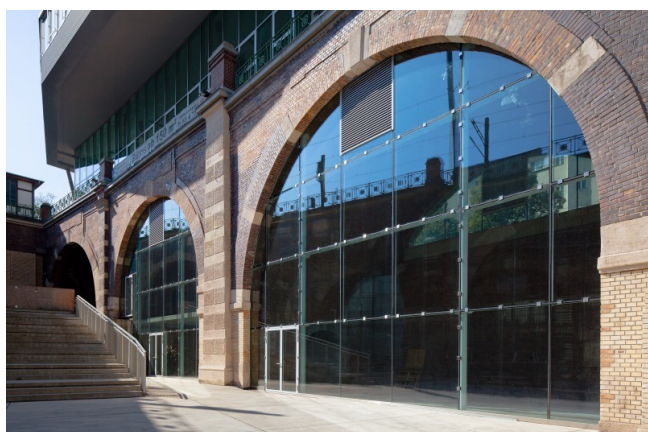
**Brian Oremus**

Bankgasse 1  
1010 Wien

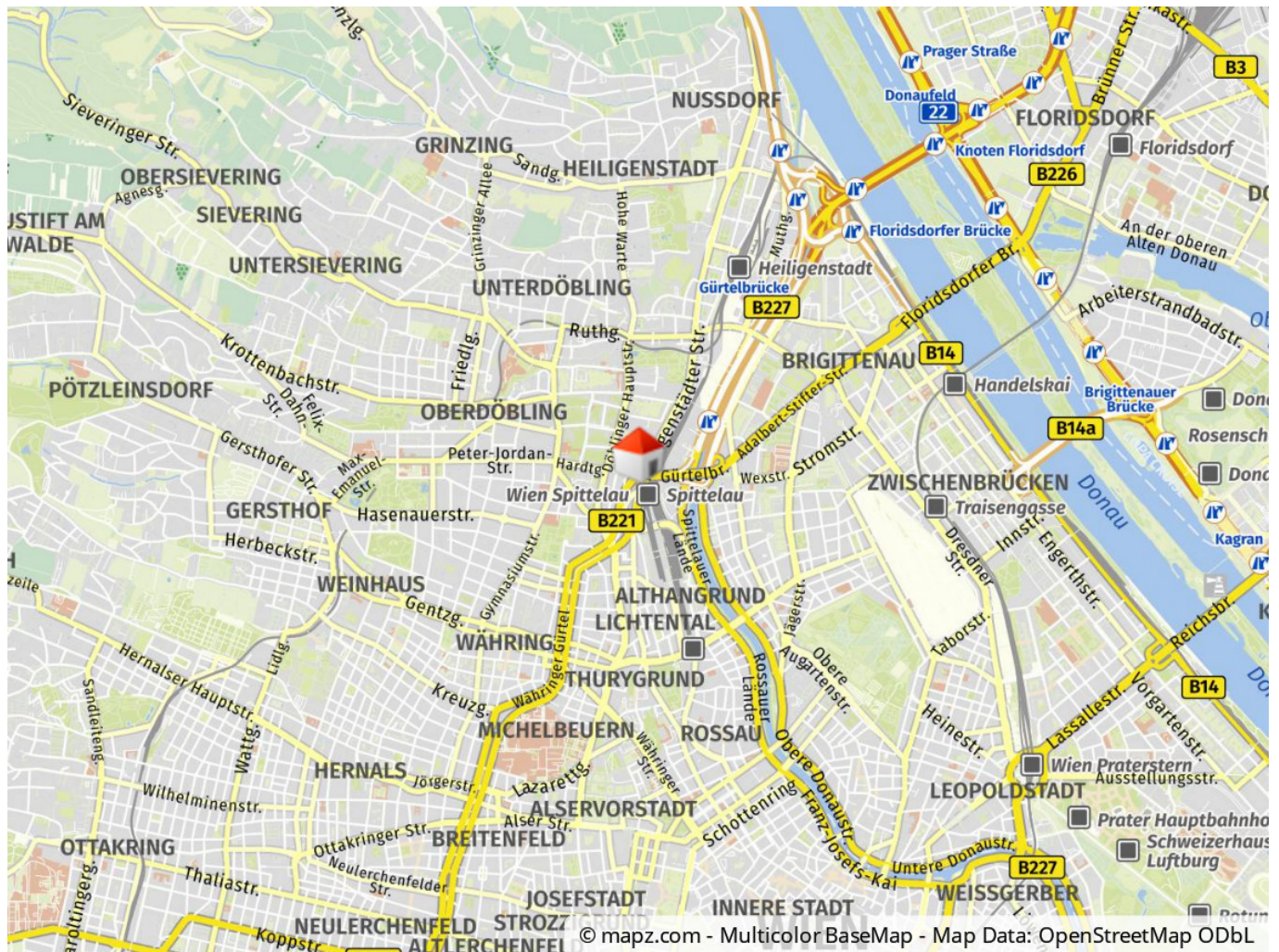
T 0043153473289  
H 004366488962120

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









## Objektbeschreibung

Modernes Büro im Skyline im 7.OG

Das Geschäftshaus „Skyline“ liegt im Norden Wiens in der Heiligenstädter Straße 31 im 19. Bezirk (Döbling). Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem sich entwickelnden Büro- und Verwaltungszentrums.

Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt direkt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnlinien 37, 38 und D. Der Individualverkehr gelangt über die Spittelauer Lände oder Nußdorfer Straße in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder über die Brigittenauer Lände zur Donauuferautobahn und zur Süd/Ost Tangente. Mit dem Gürtel ist ebenfalls eine rasche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn vorhanden.

Der architektonisch markante Gebäudekomplex wurde 2008 errichtet und verbindet die historische Bausubstanz der von Otto Wagner entworfenen Stadtbahnbögen mit moderner Architektur. Das Gebäude besteht aus 3 Bauteilen mit 7 Ober- und 3 Untergeschossen. Das „Skyline“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 15.700 m<sup>2</sup> mit flexibel gestaltbaren Mietbereichen, die modernsten Anforderungen entsprechen.

Verfügbare Fläche:

Stg. 1, 7.OG, Top 7.01, ca. 566 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 17,30

Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 5,60

Endenergiebedarf: 116.10



## 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.