Ihr neuer Arbeitsplatz mit bester Infrastruktur - Individuell, stylish, angenehm.



Objektnummer: 4081

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Lagerfläche:	98,00 m²
Bürofläche:	263,00 m²
Zimmer:	6
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,11 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.602,50 €
Kaltmiete	6.154,20 €
Betriebskosten:	1.551,70 €
USt.:	1.230,84 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien

















IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH




BÜRO
KÜCHE
SANITÄR Herren
SANITÄR Damen
COPY CORNER
RÜCKZUG
VERKEHRSFLÄCHE
PUTZRAUM
LAGER
ARCHIV
EMPFANG
BÜRO
BÜRO

Objektbeschreibung

Das Geschäfts- und Bürozentrum am Wienerberg ist so agil, wie modernes Arbeiten:

- Büros mitten in einer blühenden Gastro- und Freizeitszene mit vielen kostenlosen Angeboten und Services für alle Mieter.
- Mit flexiblen Büro-Lösungen für alle Bedürfnisse lässt sich hier jeder Mieterwunsch erfüllen.
- Der Mix aus Geschäften, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie Shopping Mall, Kino.
- Erholungsgebiet an der frischen Luft macht die perfekte Work-Life-Balance möglich.
- Exklusive, nur den Mietern vorbehaltene Lounges, laden zum Austausch und zur Entspannung ein.

Individuell, stylish, angenehm. - Ihr neues Traumbüro.

In der ersten Reihe fußfrei direkt am Naherholungsgebiet Wienerberg gelegen bietet dieses Bürogebäude alles, was man zum entspannten und effizienten Arbeiten braucht. Beste technische Ausstattung, Shops, Restaurants und jede Menge andere Services machen Mieter und Mitarbeiter hier glücklich.

Jede Bürolösung erfüllt höchste Flexibilitätsansprüche – sie beeindruckt durch **hochwertige Ausstattung, eine großzügige Infrastruktur sowie erstklassige Member-Services.** Perfekt für Ihr Unternehmen: Büros können ab 200 m² bis zu 3.300 m² über 3 Stockwerke hinweg angemietet werden – und zwar sehr flexibel: von einzelnen Einheiten verteilt auf mehrere Stockwerke bis hin zur gesamten Bürofläche.

Flexibel gestalten, besser arbeiten: Die Büroflächen lassen sich **individuell gestalten** und passen sich damit perfekt an die speziellen Bedürfnisse unterschiedlicher Unternehmen und ihrer Arbeitsweise an. **Klassisch, stylish, agil mit offenen Kommunikationsbereichen – nahezu jedem Wunsch kann entsprochen werden.** Räume mit **3,1 m Höhe sorgen für ein**

angenehmes Klima.

Design zum Wohlfühlen. Das Interior Design orientiert sich fühlbar an der **freundlichen Atmosphäre einer Hotel-Lobby,** in der Sie sich als Besucher augenblicklich wohl fühlen. **Großzügige Glasflächen, viel Tageslicht und hohe Räume erzeugen ein sympathisch-schlichtes Ambiente** mit jeder Menge Platz für den kommunikativen Austausch und inspirierende Augenblicke.

Am Wienerberg finden Sie nicht nur einen Arbeitsplatz mit bester Infrastruktur. Darüber hinaus heißt Sie auch die **Community** willkommen, denn die Vernetzung der Mieter wird hier groß geschrieben. Sei es bei den monatlichen Events wie 200 Minutes, dem Afterwork Get-together, und Expert Breakfast, dem informativen Frühstück mit Top Speakern, oder bei den zahlreichen Sportveranstaltungen.

Meeting Räume am modernsten Stand direkt buchen. Alle Mieter haben die Möglichkeit Meetingräume im Ergeschoss über die App für bis zu 14 Personen zubuchen. Die Meetinräume sind technisch am modernsten Stand ausgestattet und direkt an die myhive Lounge angrenzend.

Die Ausstattung:

- Kühlung mittels Kühlsegel
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- hochwertige Teppichfliesen
- Lichte Raumhöhe bis zu 3,10 m in den Büroräumen
- Vollausgestattete Teeküchen
- Computergerechte Pendelleuchten im Bürobereich, Downlights im Gangbereich
- High-Speed-WLAN: High-Speed-Internet für alle Mitarbeiter im Gebäude

- Sonnenschutz
- Glaswände zum Innengang optional
- Portierservice
- Tiefgarage im Haus

Bei Bedarf stehen auch **Storage-Fläche mit ca 98 m² zur Verfügung - Details auf Anfrage.**

Beste Anbindung.

Ein Standort an einer Hauptverkehrsader Wiens bringt immense Vorzüge: In den großen Parkgaragen am Wienerberg finden Sie jede Menge Platz, sparen Stress und Zeit. Die optimale Anbindung bietet Vorteile für Vertriebsunternehmen, Businesspartner und Mitarbeiter.

Mit dem Auto:

- City-Nähe: 15 Minuten ins Zentrum
- Flughafen-Nähe: 20 Minuten
- ausgezeichnete Autobahnanbindung
- Tiefgarage mit 2.000 KFZ-Stellplätzen
- Taxi-Standplatz vor der Tür
- E-Car Ladestationen vor Ort

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- 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**

Die FACTS:

> Nettomiete Büroflächen: ab € 17,50/m² p.M.+ 20 % Ust.

> Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung & Kühlung: derzeit mtl. € 5,90/m² + 20 % Ust.

> Optional Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage Nettomiete inkl. BK: ab € 97,80 p.M. +20% Ust. - Es sind ausreichend Gargenplätze vorhanden.

> Bei Bedarf stehen auch Storage-Fläche mit ca 98 m² zur Verfügung - Details auf Anfrage.

> Laufzeit: befristet mit Kündigungsverzicht

> Kaution: 3-6 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Die Preise verstehen sich als unverbindliche Angebotspreise abhängig je nach Mietvertragslaufzeit und Ausbau-Standard

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr persönlicher Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

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