| BÜROS MIT AUSBLICK | DONAU-CITY | ANDROMEDA TOWER



Objektnummer: 1170229/746

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Nutzfläche:	335,17 m²
Heizwärmebedarf:	76,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.357,21 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	1.960,74 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

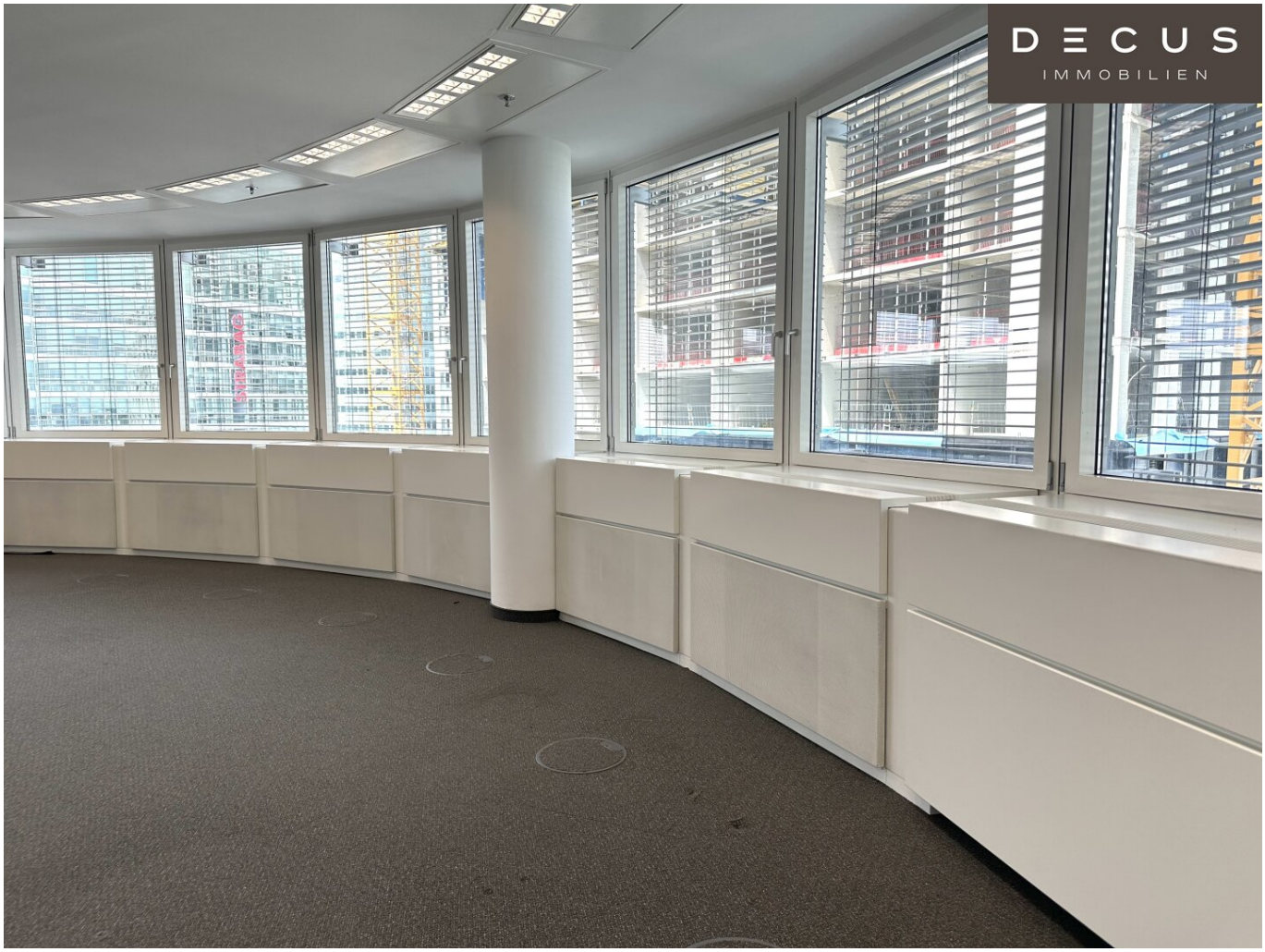
Ihr Ansprechpartner

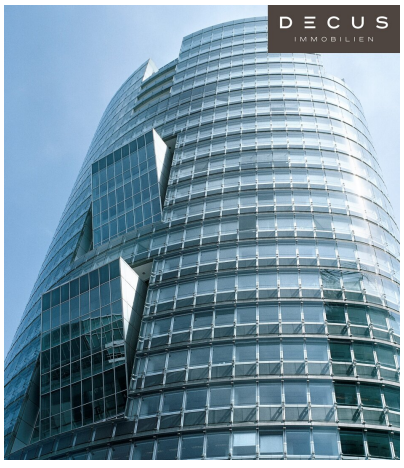


Sonja Macho

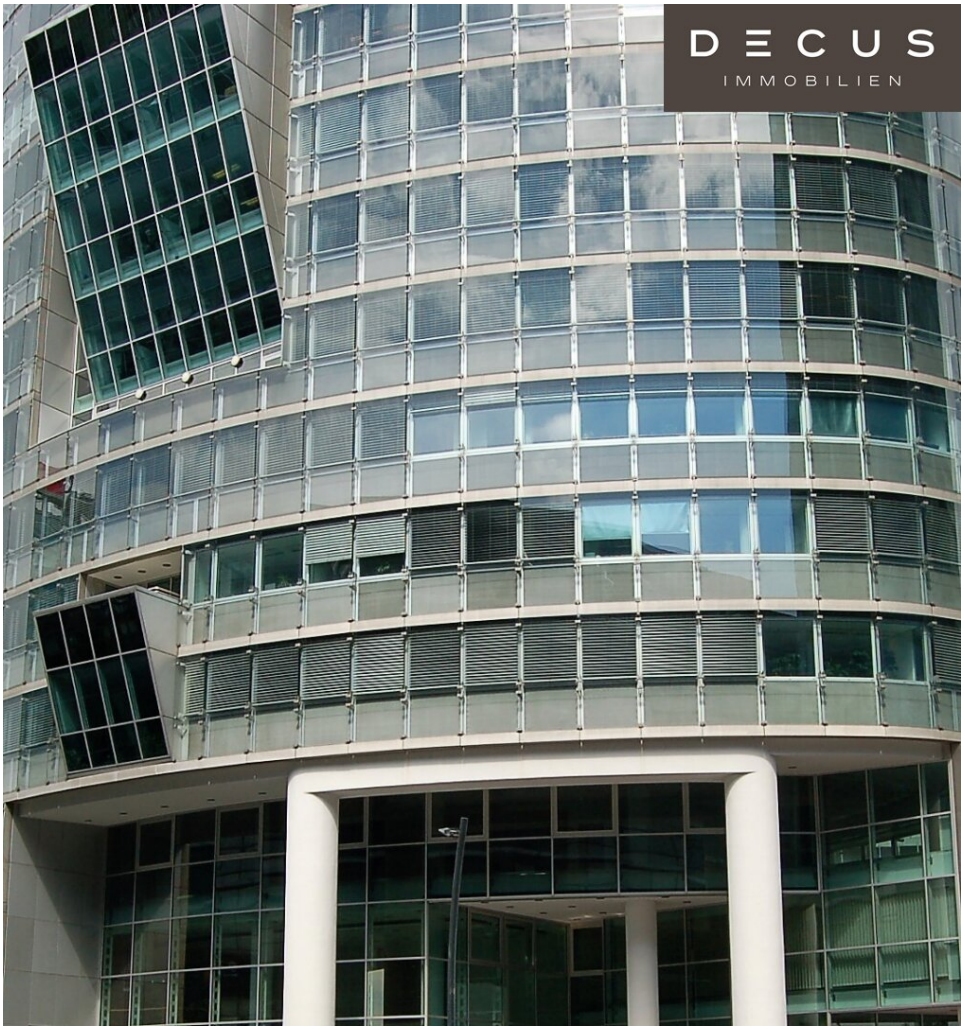
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1





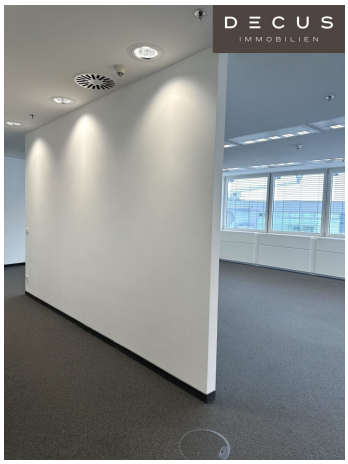




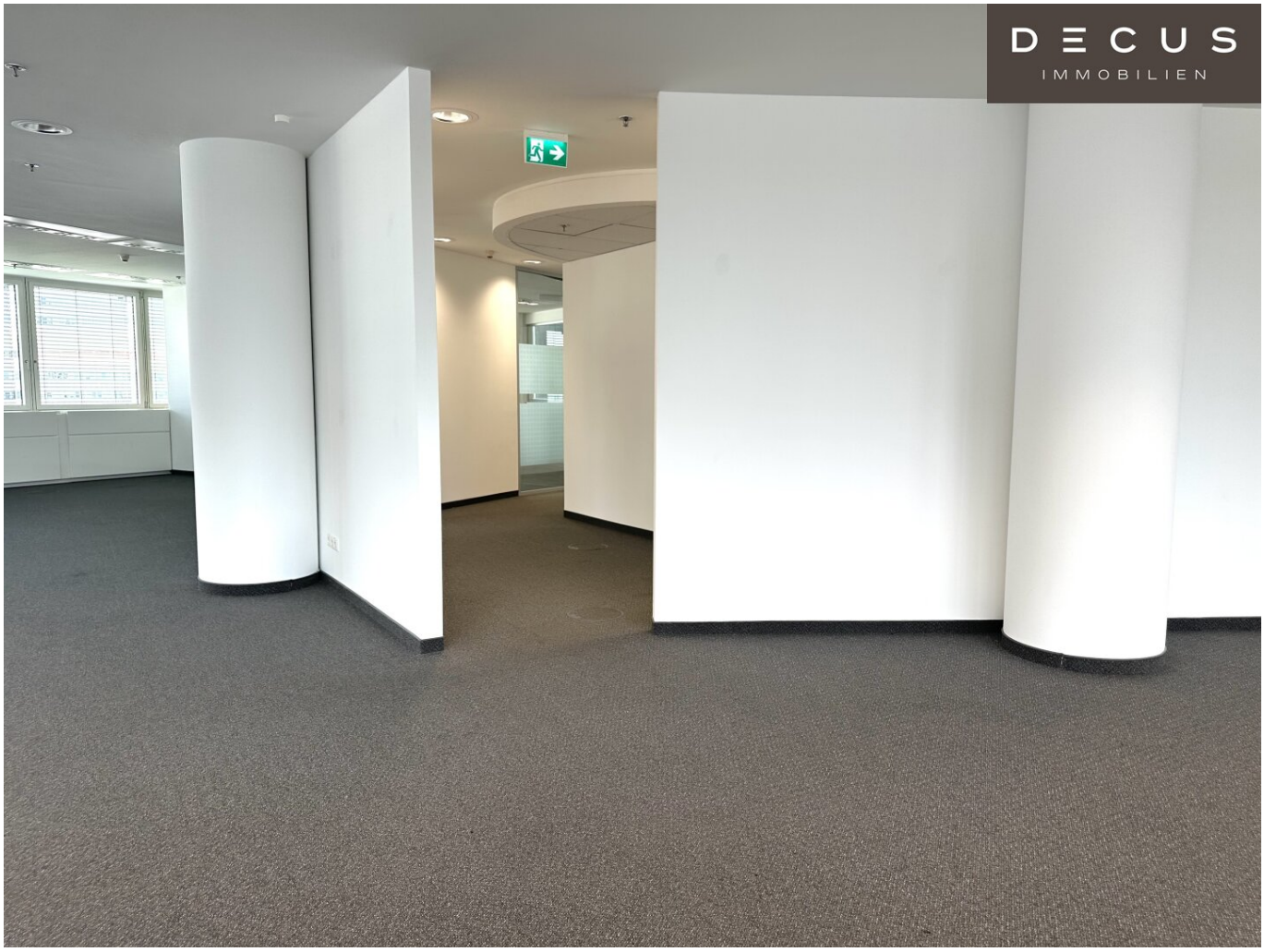


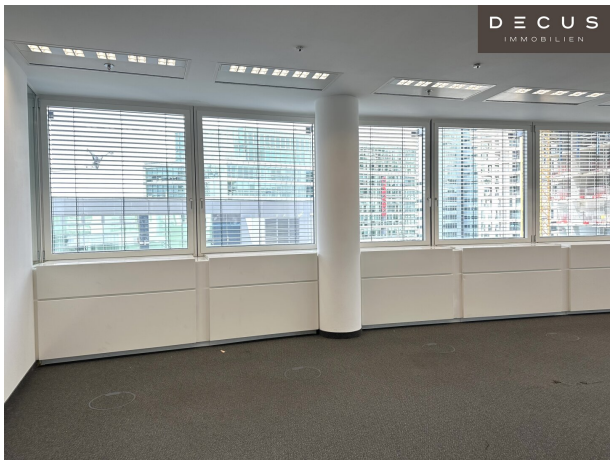


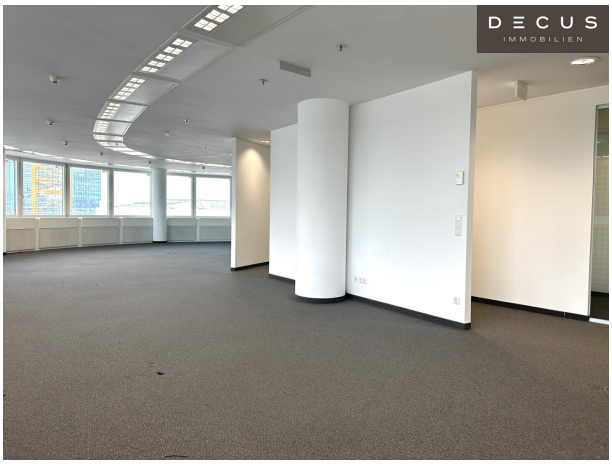


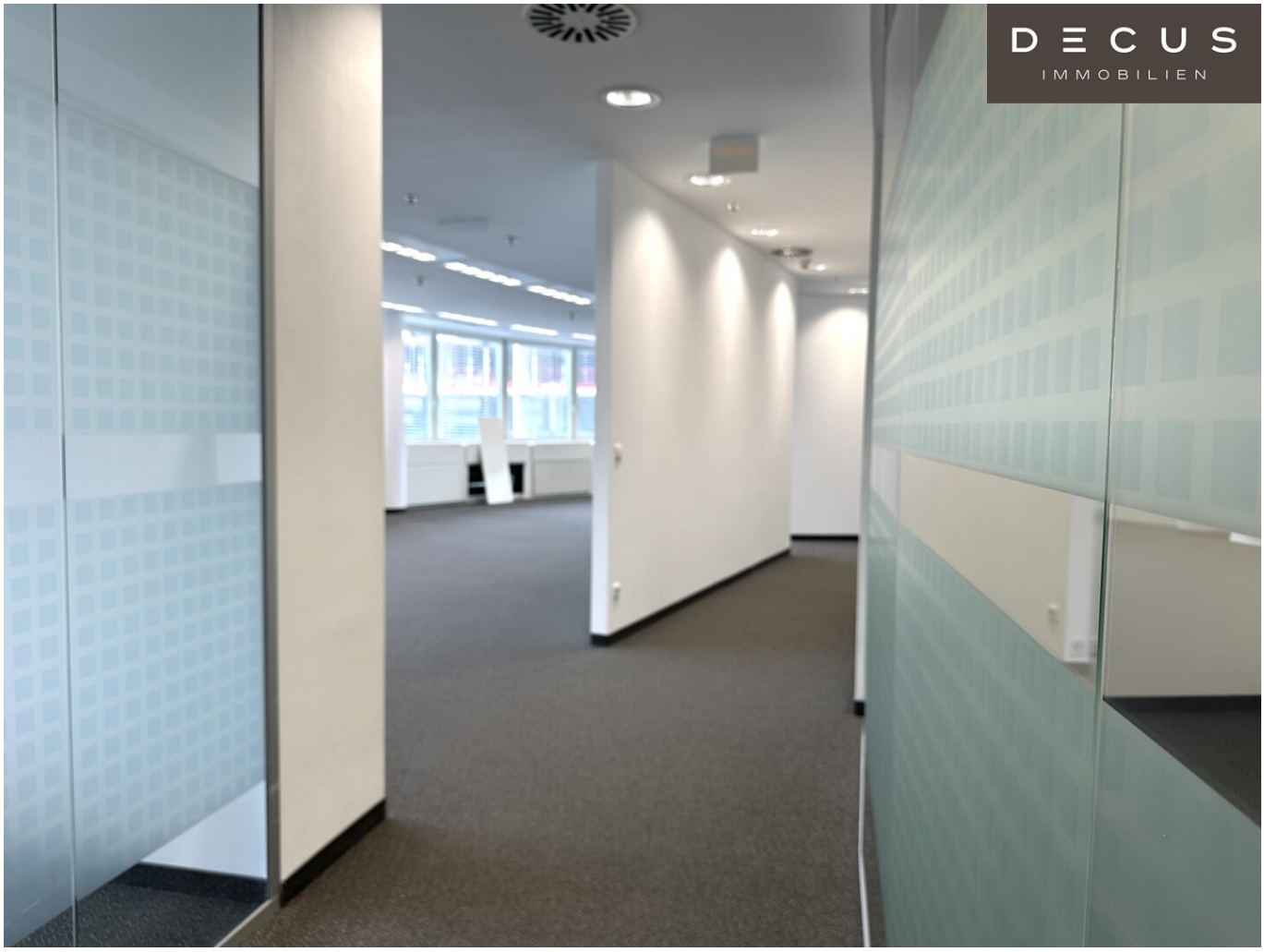


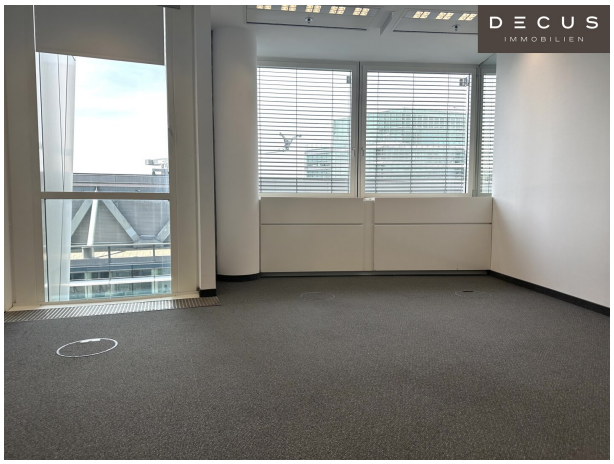




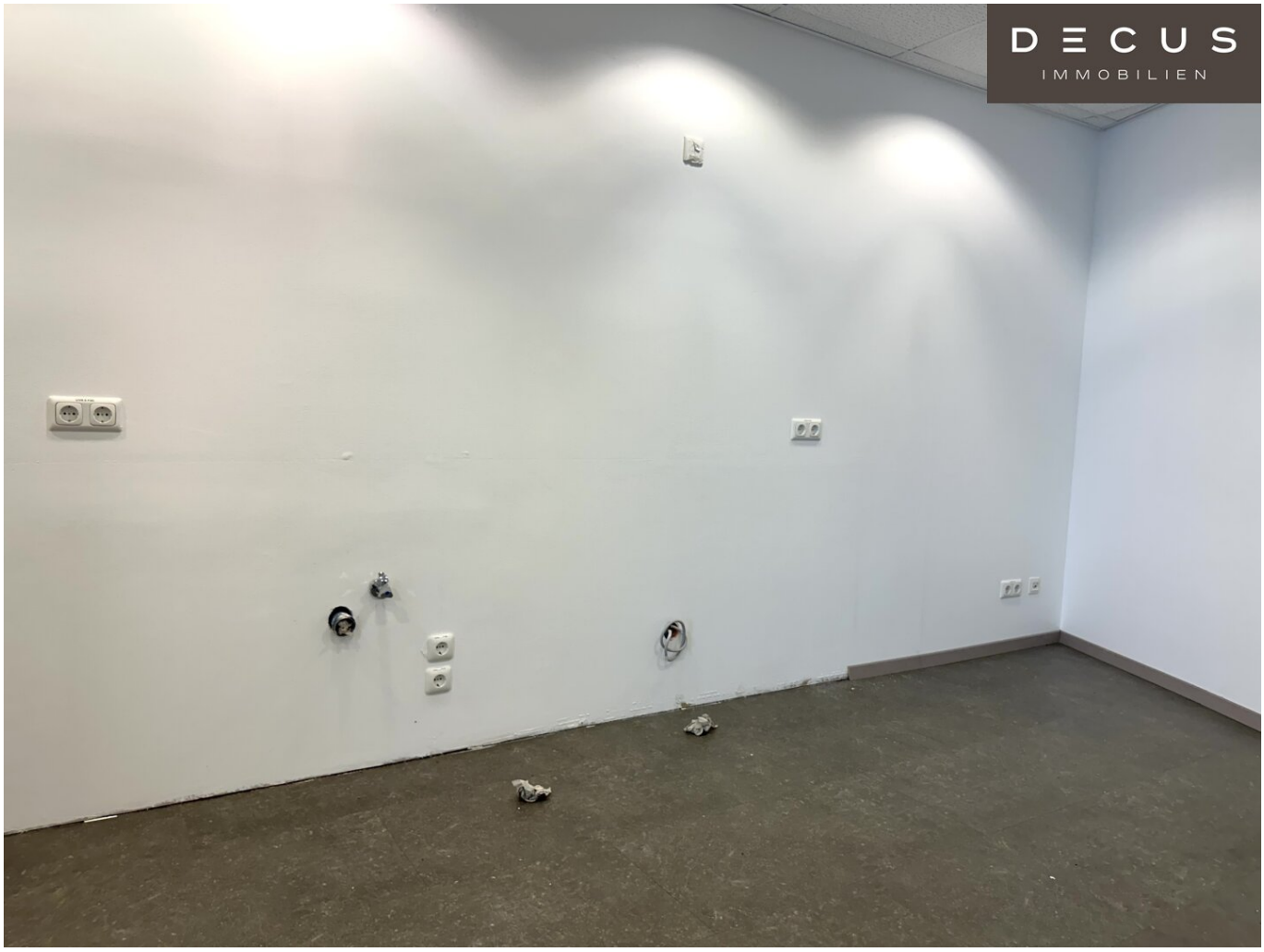


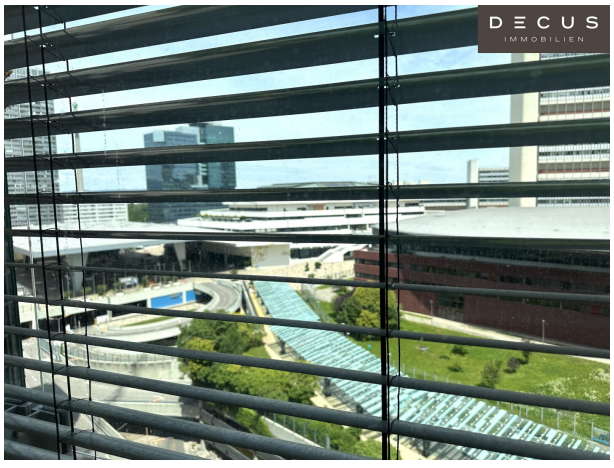




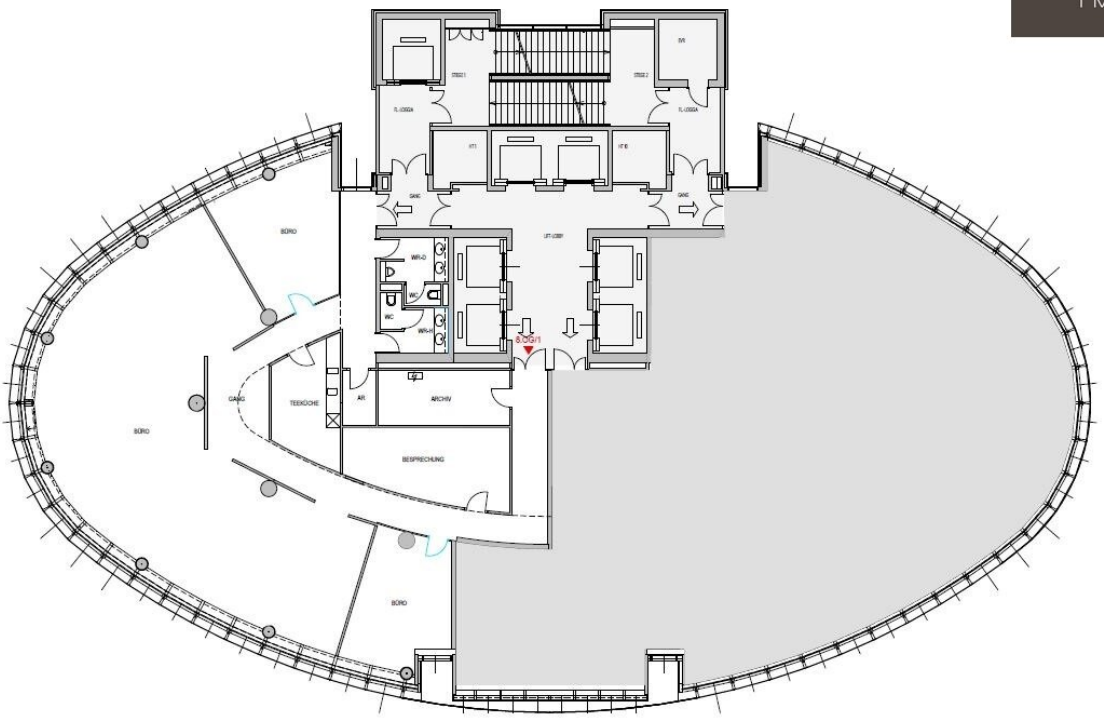






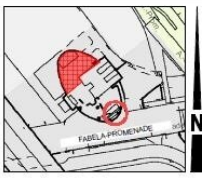


DECUS
IMMOBILIEN



8.EBENE
BÜRO

TOP 8.OG/1
ca. 335 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:150

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Der von Wilhelm Holzbauer geplante über 100 m hohe **Andromeda Tower** wurde 1998 als erstes Gebäude der erfolgreichen Vienna DC - Donau-City fertiggestellt und besticht durch seine Architektur.

Der **Andromeda-Tower** verfügt über eine Geschoßfläche von ca. 34.450 m², verteilt auf **29 Geschoße** und ist **fast voll vermietet**.

Das Erdgeschoss des Gebäudes bietet einen Portierempfang, Zutrittskontrolle und eine Bankfiliale, im Untergeschoss des Hauses ist eine Apotheke angesiedelt.

Die Umgebung sorgt für beste Infrastruktur, die den täglichen Bedarf hervorragend abdeckt - Gastronomie, Bäckereien, Trafik, und ein Copy-Shop runden den Standort ab. Das beliebte Erholungsgebiet, der Donaupark und die nahe gelegene Donauinsel finden Sie einen Steinwurf entfernt.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Kaution bei Firmen-Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Gastronomie Fläche im EG eines Büroturms mit ca. 268 m² verfügbar: RESERVIERT

+ + + Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Punkte genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen + + +

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN und Bekanntgabe der gewünschten GASTRO-Nutzung bzw. Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in**

einer kurzen Schilderung samt Ihren vollständigen Kontaktdaten mit)

- **Haben Sie bereits einen Standort und ein stabiles Konzept?**
- **Ausschließlich Gastronomie: Konzept dies zur Verpflegung der Mieter des Hauses und Umgebung passt**
- **E-WOK und ra'mien: befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe**
- **Bevorzugt: österreichische oder italienische Küche**
- **Vorlage eines detaillierten Konzepts der gewünschten Nutzung ist bei konkreter Anmietungsabsicht für den Eigentümer erforderlich**
- **Einwandfreie Bonität ist für den Vermieter erforderlich**
- **Achtung: Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht, Alleinstellungsmerkmal) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und Prüfung akzeptiert**
- kleiner Gastgarten vor dem Eingang möglich
- Übernahme der Fläche wie liegt und steht
- Küche vorhanden
- Lager- / Kühl- und Nebenflächen mit einem Ausmaß von ca. 73 m² im UG
- Betriebsanlagengenehmigung (nicht vorhanden): Mietersache
- Kaution: 6 bis 9 Bruttomonatsmieten (€ 30.584,16 bis € 45.876,24) je nach Bonität

- Firmen-Neugründungen: mind. 9 Bruttomonatsmieten Kaution (€ 45.876,24)
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 15.292,08)
- **Mietvertrag: befristet, 10 Jahre, mindestens 3 Jahre fixe Bindung**
- **Gesamtmiete: € 5.097,36/Monat/brutto**

Ausstattung: Büros

- flexible Raumeinteilung
- Doppelboden
- Teppichfliesen
- computergerechte Beleuchtung
- Kühlung über 4-Leiter Fan Coils
- Sonnenschutz
- abgehängte Decke
- Teeküche
- Lift

- Fernwärme
- Lastenlift
- Portier
- barrierefrei

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 76kWh/m².

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus, **dzt. keine Verfügbarkeit (allerdings unmittelbar in der Nähe sind Garagenplätze anmietbar)**

€ 150,00/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

In wenigen Gehminuten ist die U1 Station "Kaisermühlen (VIC)" zu erreichen, sowie die Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B "Station Kaisermühlen". Individuelle ist optimale Erreichbar über die Donau-Ufer-Autobahn, in unmittelbare Nähe zur A22 garantiert. Der Flughafen Wien ist mit dem PKW in weniger als 20 Minuten erreichbar.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap