| ARES TOWER | BÜROS MIT WEITBLICK | DONAU CITY



Objektnummer: 1170228/1658

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	446,00 m²
Heizwärmebedarf:	61,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	6.199,40 €
Miete / m²	13,90 €
Betriebskosten:	2.430,70 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

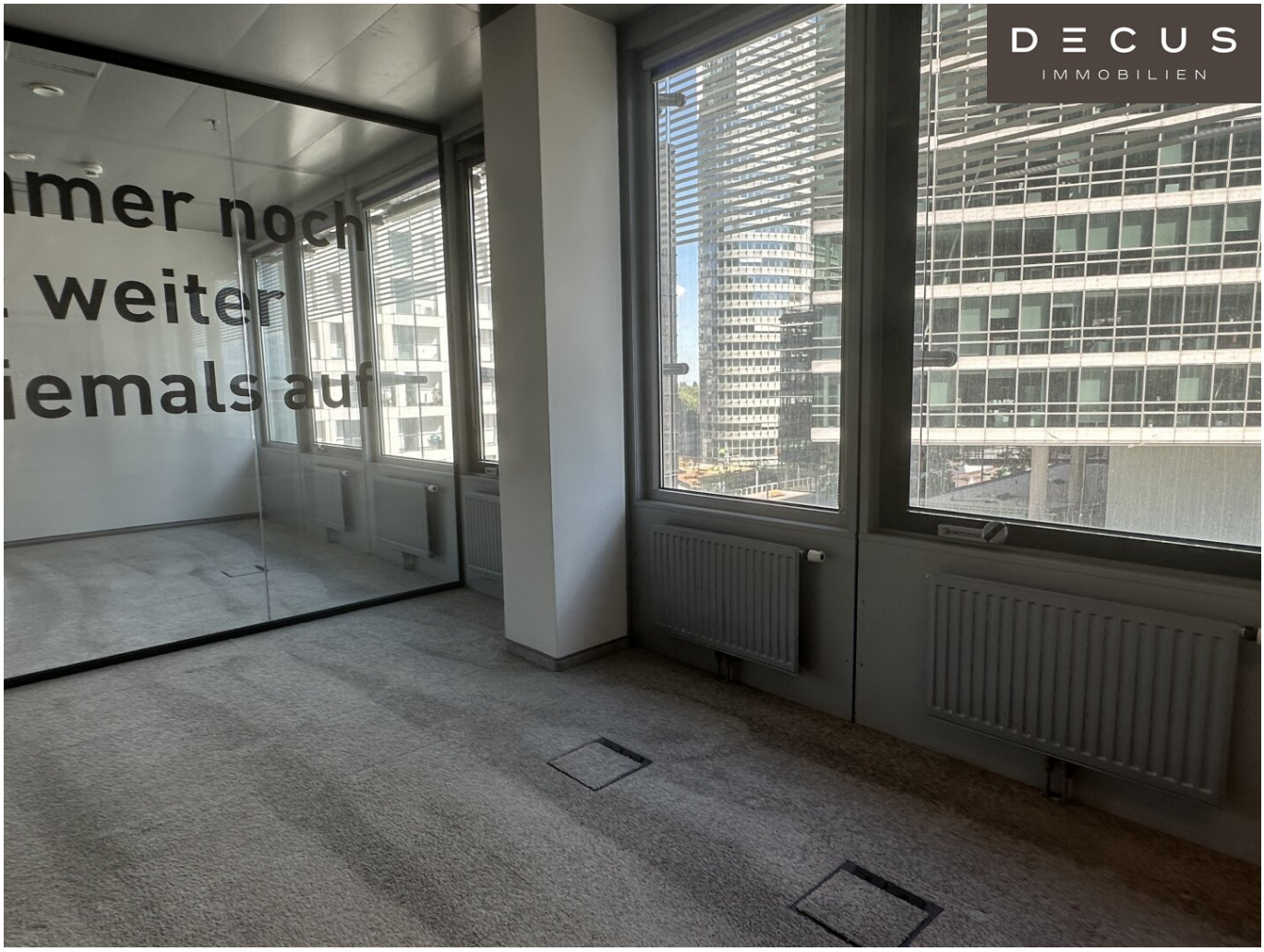
Ihr Ansprechpartner

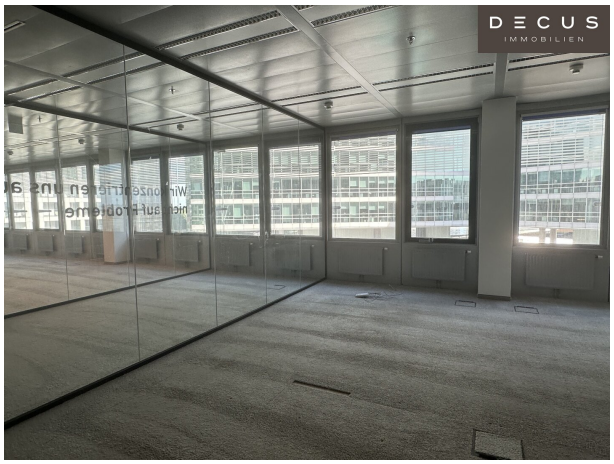


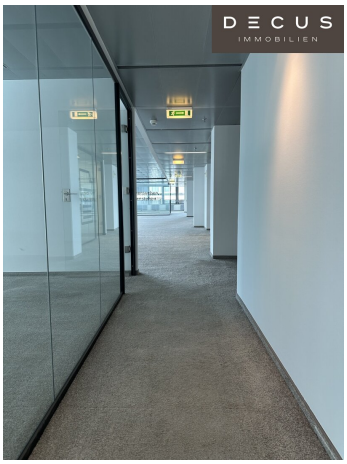
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

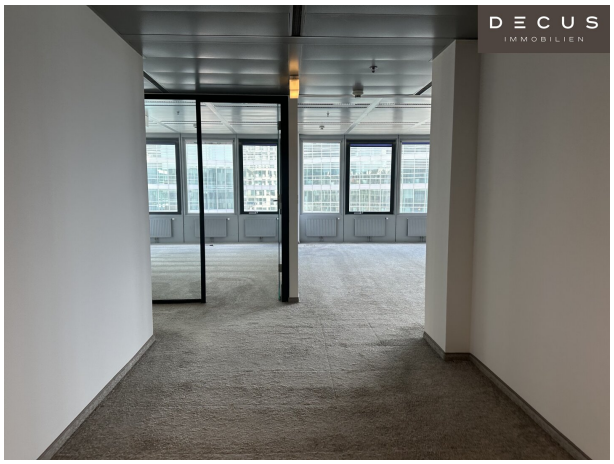
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

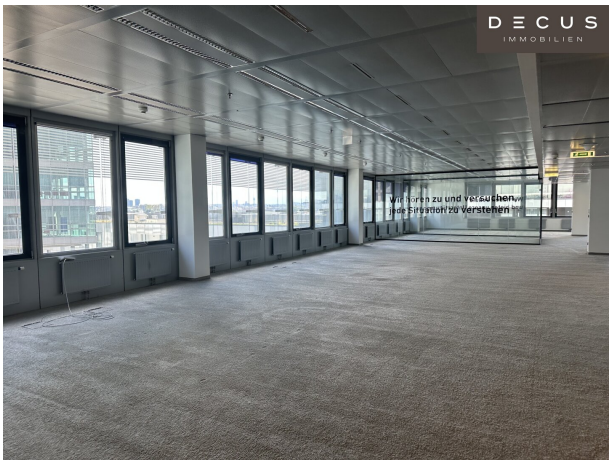

DECUS
IMMOBILIEN

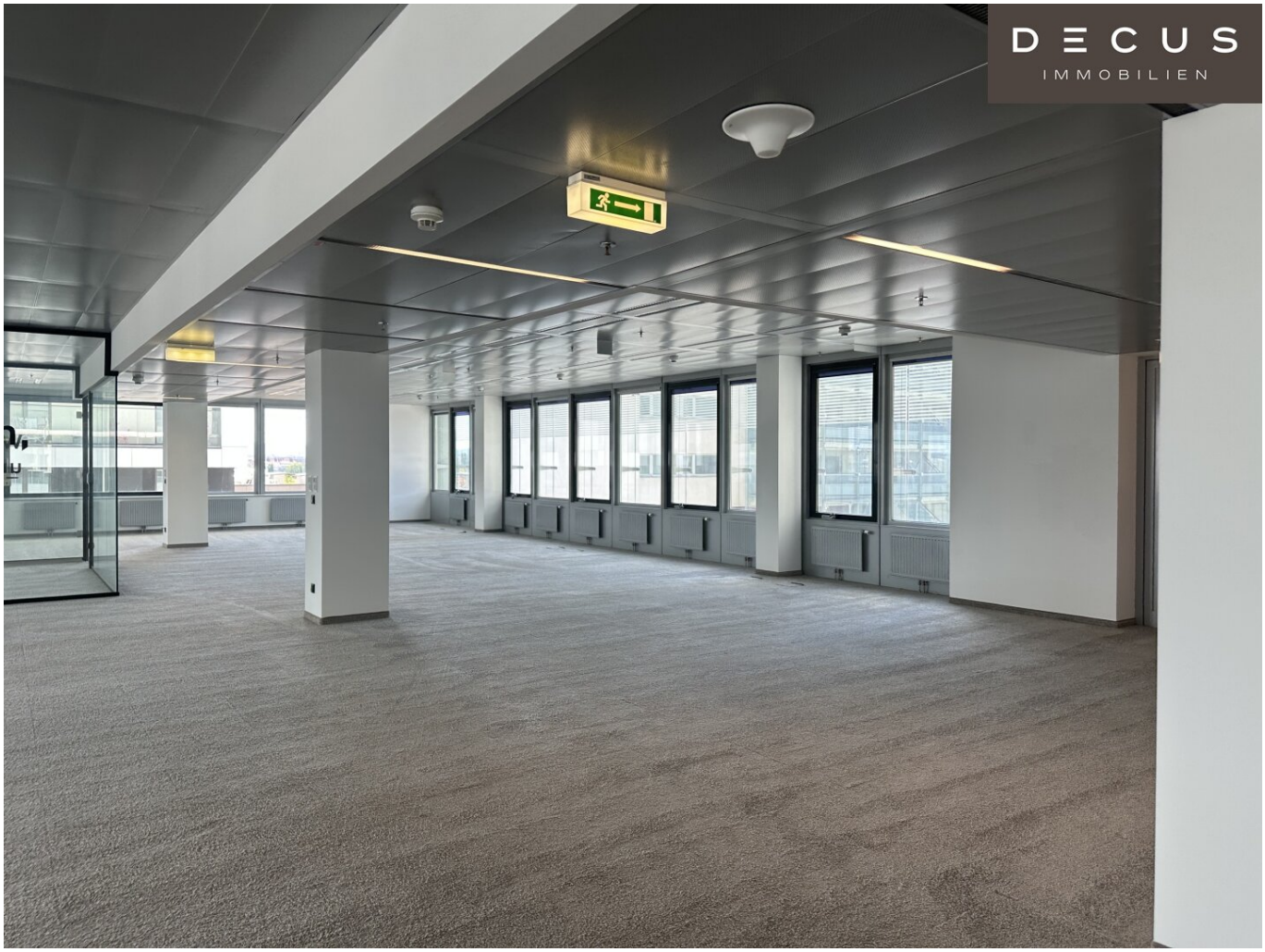

DECUS
IMMOBILIEN

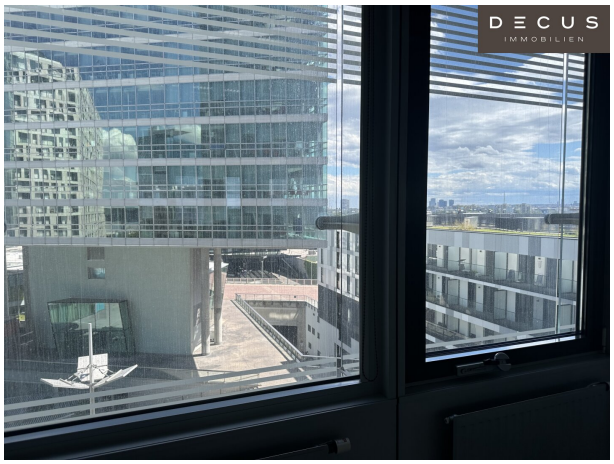

DECUS
IMMOBILIEN

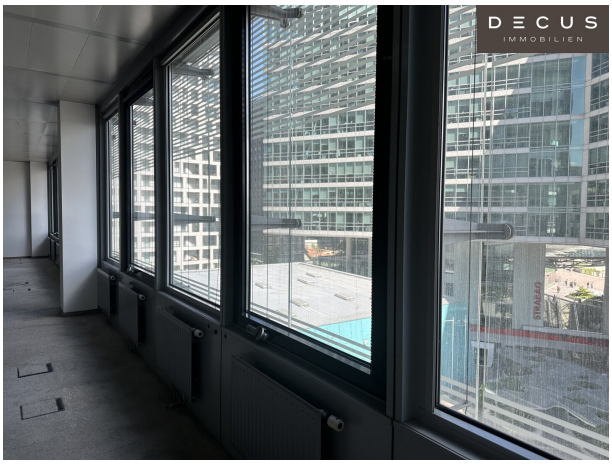


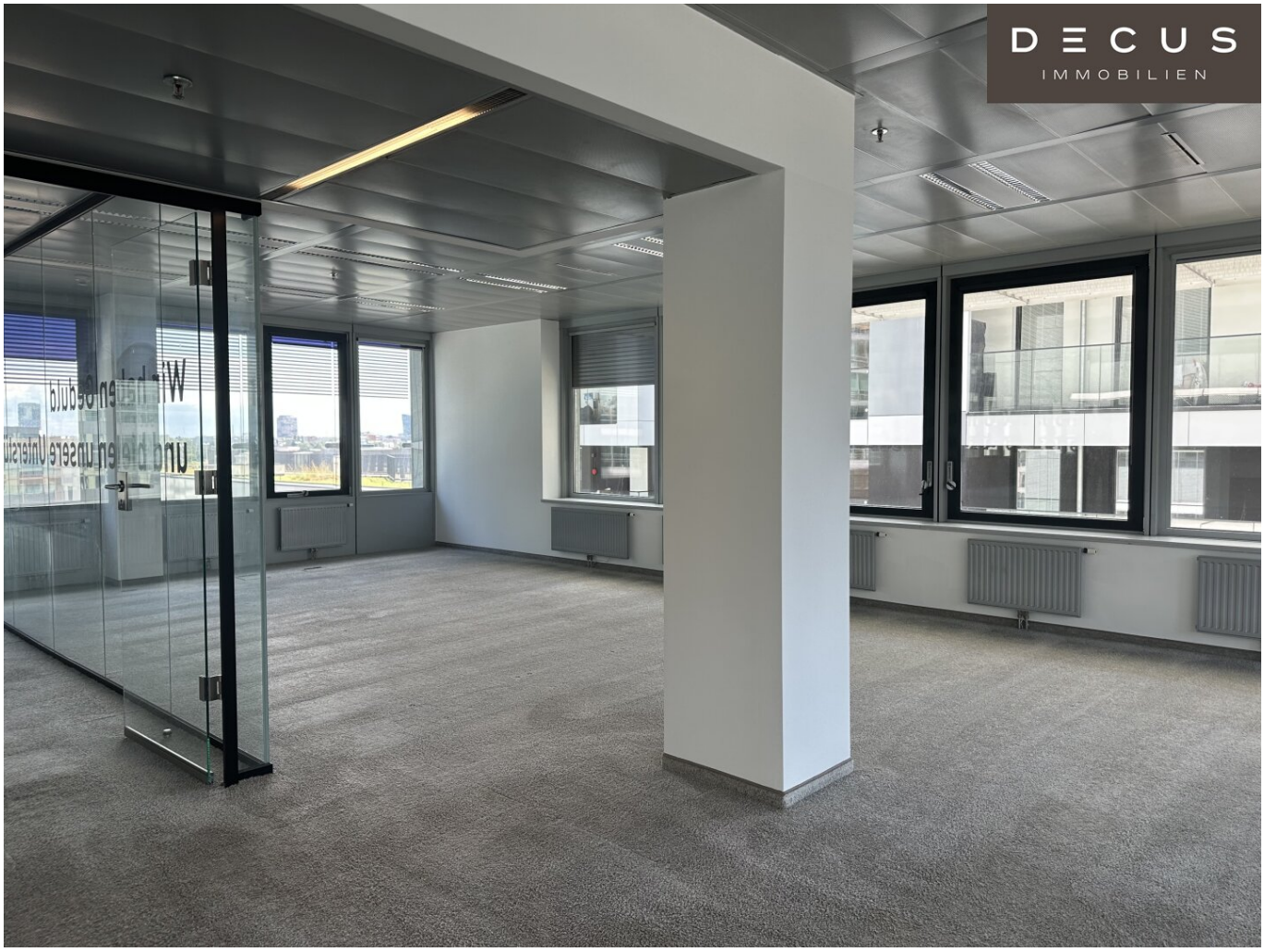






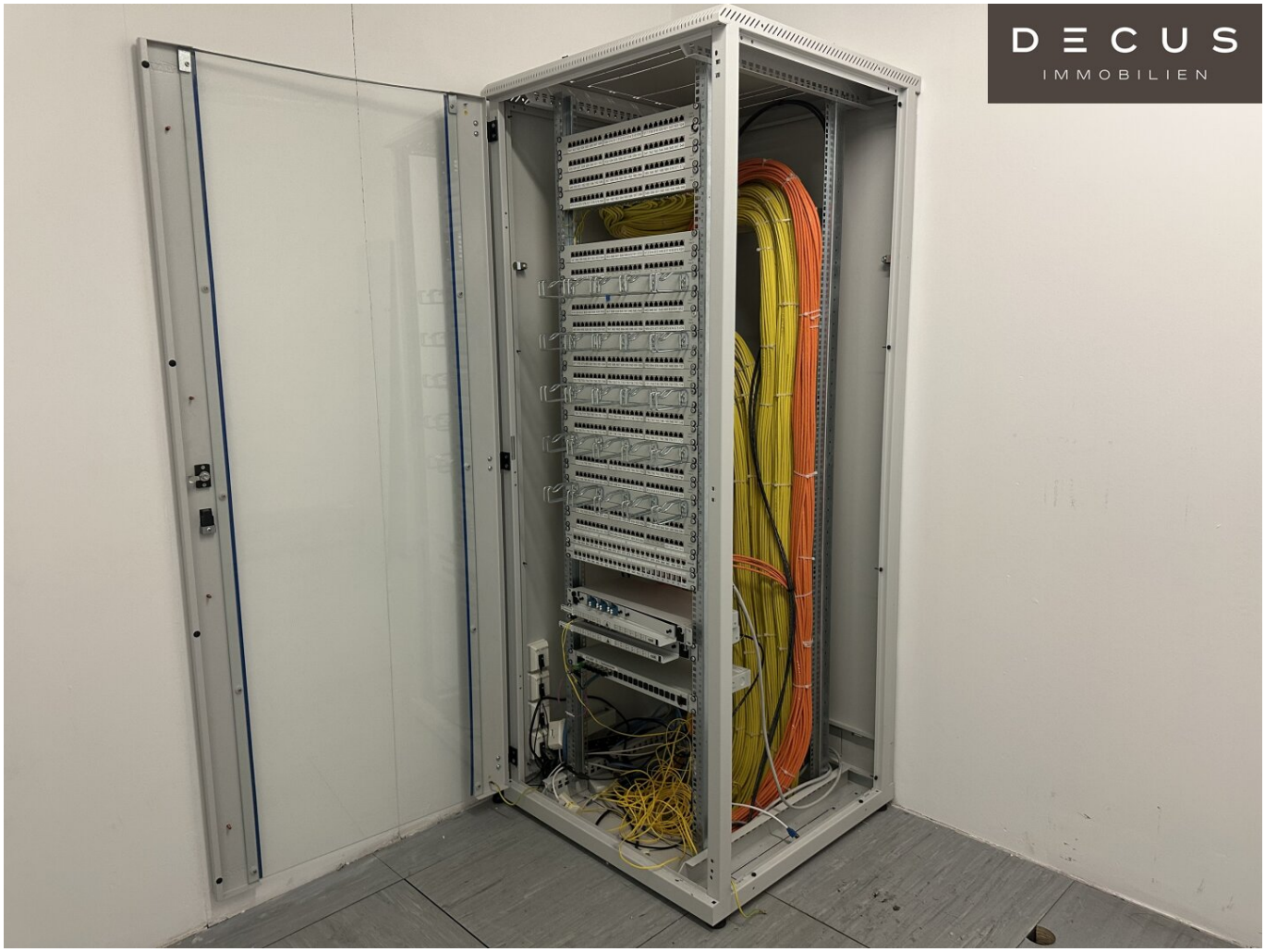


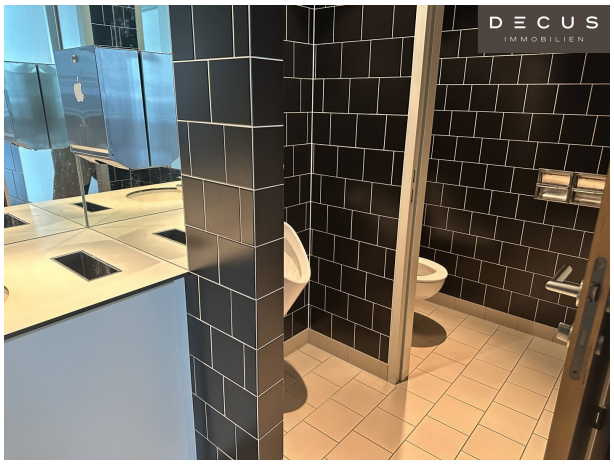


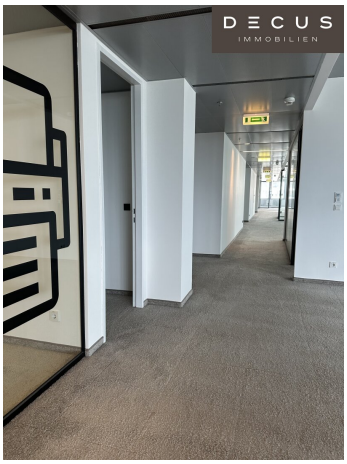




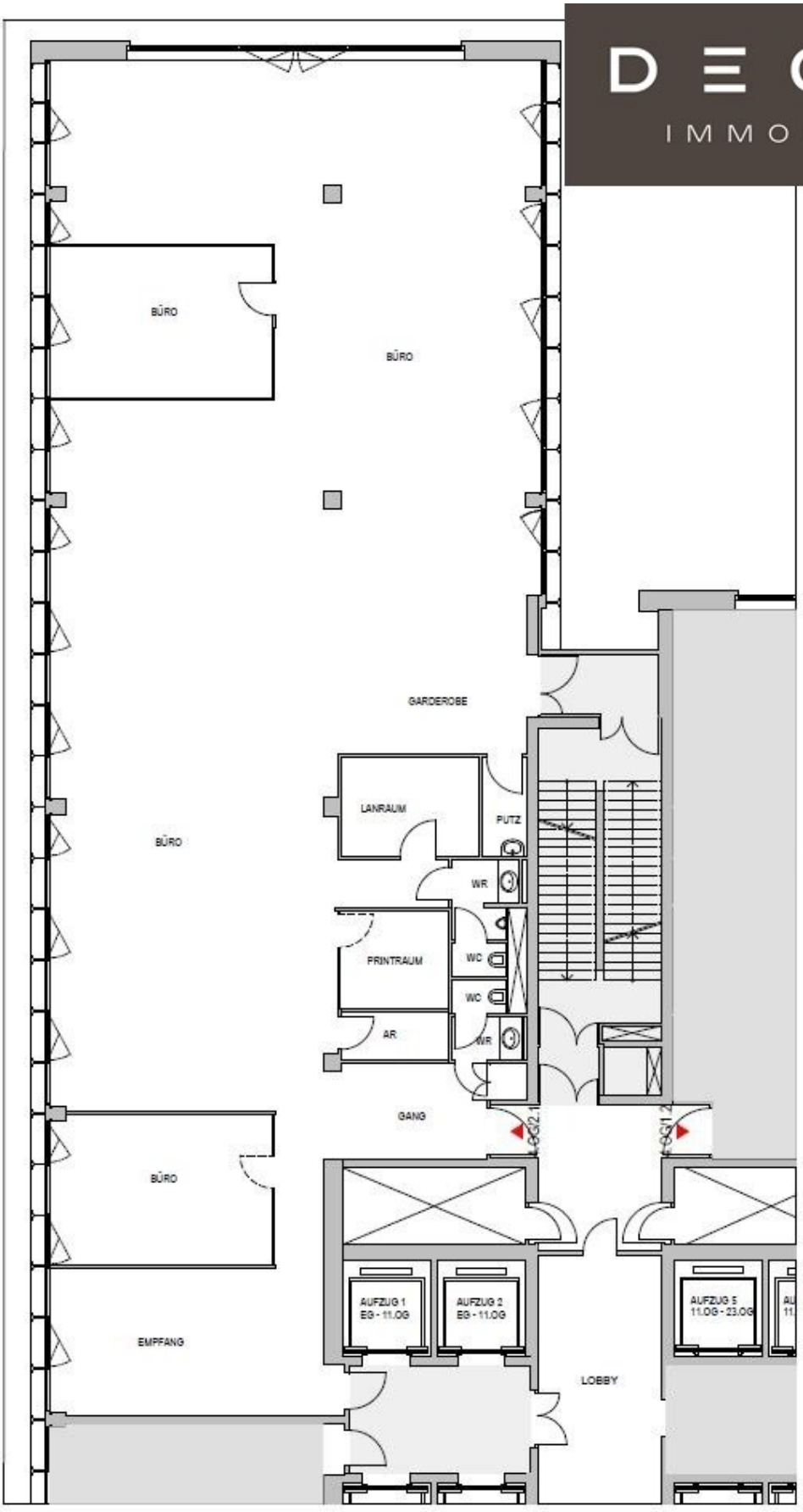








DECUS
IMMOBILIEN



A - 1220 WIEN
DONAU-CITY-STRASSE 11

4. OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 4.OG/2.1
ca. 446 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:100

gez.: GA 10.06.2025

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Der **Ares Tower** ist ein Bürohochhaus im 22. Bezirk. Er wurde in den Jahren 1999 bis 2001 nach Plänen von Architekt **Heinz Neumann** im Stadtteil *Donau-City* errichtet. Wie auch bei anderen Bauwerken in der Donau City war eine mythologische Figur namensgebend, in diesem Fall der griechische Kriegsgott ARES.

Das rund 100 Meter hohe Gebäude zählt zu den höchsten Gebäuden in Wien und wurde 2001 beinahe zeitgleich mit dem benachbarten Tech Gate Vienna fertiggestellt.

Das elegante Hochhaus verfügt bei einer Bruttogeschoßfläche von ca. 61.000 m² über eine vermietbare Fläche von etwa 40.000 m², welche sich auf 26 Geschoße verteilen.

Der architektonisch ansprechende und **zeitlose Büroturm** nahe der Uno City verfügt über beste technische Infrastruktur und besticht durch flexibel gestaltbare Büroeinheiten mit **herrlicher Aussicht**.

Das Erdgeschoss des Gebäudes bietet ein Restaurant, einen Portierempfang, eine Zutrittskontrolle und eine moderne Lounge. Die Umgebung sorgt für beste Infrastruktur, die den täglichen Bedarf hervorragend abdeckt - Gastronomie, Bäckereien, Bank, Trafik und eine Apotheke runden den Standort ab. Das beliebte Erholungsgebiet, der **Donaupark** und die gegenüber gelegene **Donauinsel** finden Sie nur einen Steinwurf entfernt.

Die Eventlocation **Wolke 19** kann für Firmenanlässe und Meetings mit einzigartigem Weitblick und Terrasse, angemietet werden.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung:

- Teppichfliesen
- Doppelboden
- Teeküchenanschlüsse, tlw. eingerichtet
- Kühldecke
- Radiatoren
- öffenbare Fenster
- Zutrittskontrolle
- Portier

Energieausweis vom 11.04.2022 liegt vor:

Heizwärmebedarf: 67,7 kWh/m²

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus, ausreichend Stellplätze vorhanden

ca. € 135,00/Stellplatz/Monat/netto

E-Ladestationen: 17 Stk. vorhanden (öffentlicher Betreiber); 5 Std. Ladezeit - Blockierung

möglich; direkte Abrechnung mit Anbieter;

Verkehrsanbindung:

In wenigen Gehminuten ist die U1 Station "Kaisermühlen (VIC)" zu erreichen, sowie die Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B "Station Kaisermühlen". Individuell ist das Gebäude optimal erreichbar über die Donau-Ufer-Autobahn (A22). 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