| BÜROS MIT AUSBLICK | IM SATURN TOWER



Objektnummer: 1170227/27

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	255,00 m²
Heizwärmebedarf:	23,33 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,08
Kaltmiete (netto)	4.207,50 €
Miete / m²	16,50 €
Betriebskosten:	1.491,75 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Macho

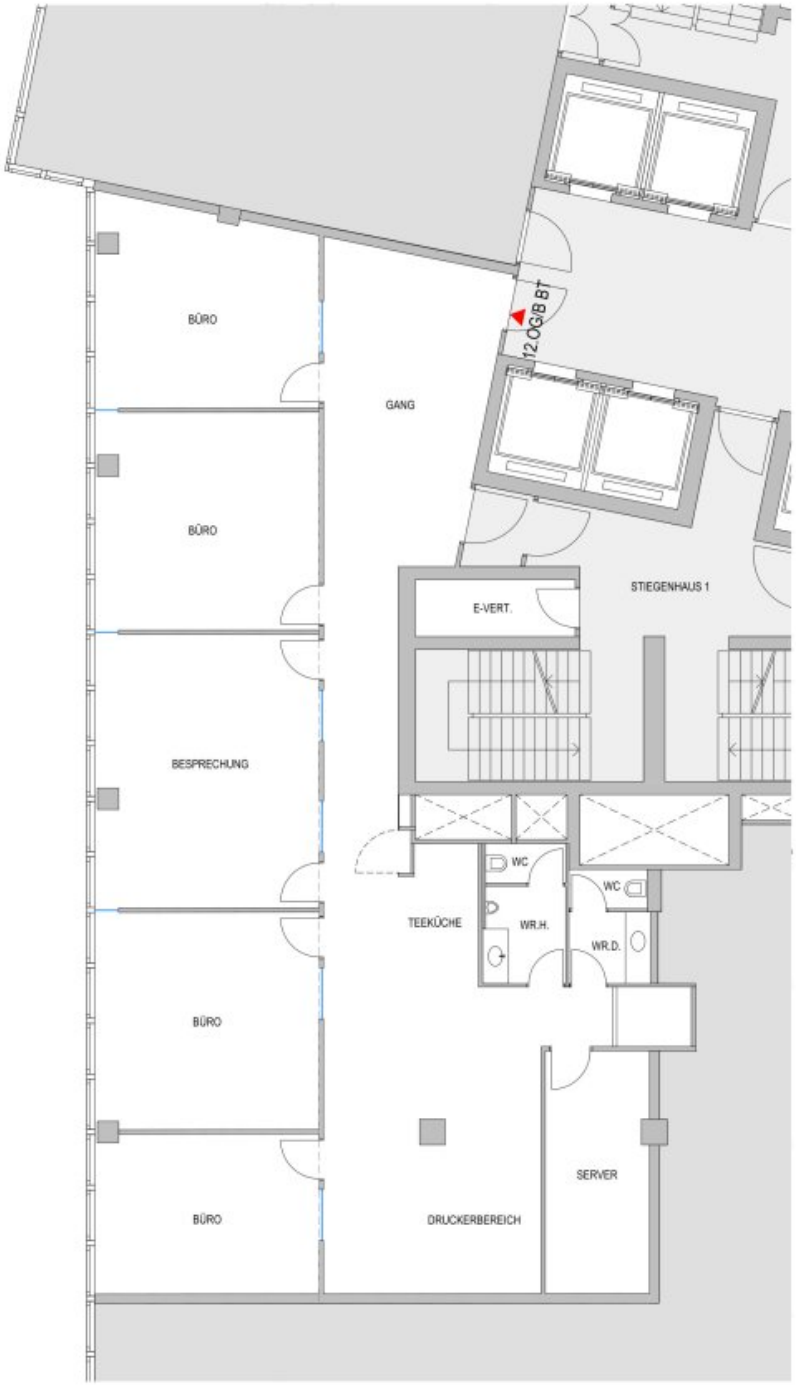
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

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

F

Ge
Ve

DECUS
IMMOBILIEN



A - 1220 WIEN
LEONARD-BERNSTEIN-
STRASSE 10

12.OBERGESCHOSS
BÜRO

Top 12.OG/B BT
ca. 255 m²





Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Entworfen von den beiden Stararchitekten Hollein und Neumann, ist der **SATURN TOWER** architektonisch und technisch gesehen eines der Top-Bürogebäude Wiens.

Der Baukörper wird durch ein unverkennbares Wechselspiel von Einschnitten und Erkerelementen strukturiert. Zahlreiche Terrassen und Balkone bieten einen atemberaubenden Blick auf die Stadt und den direkt angrenzenden Donaupark. Großzügige Glasflächen gestatten aber auch einzigartige Ausblicke vom Inneren des Gebäudes. Die einzelnen Geschosse zeichnen sich durch variable Größen und Nutzungsmöglichkeiten aus.

Als Besonderheit steht mit der **Skylobby wolke 21** eine der schönsten Eventlocations Wiens als temporär anmietbare Sonderfläche zur Verfügung. Deren große Terrasse bietet eine unvergleichliche Atmosphäre und gewährt wunderbare Ausblicke.

Eine eigene Anlieferungszone für Lkws erleichtert Organisation und Vorbereitung großer Veranstaltungen.

Als Teil des erfolgreichen Bürostandortes Vienna DC Donau-City profitiert der Saturn Tower von hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Supermärkte, Bäckereien, Bankfilialen, ein Drogeriemarkt und zwei Trafiken sorgen für umfassende Versorgung. Zwei Kindergärten und ein Ärztezentrum ergänzen das Angebot perfekt.

Zudem ist optimale Verkehrsanbindung, sowohl an die Autobahn als auch an die U-Bahn gegeben.

Für entspannte Mittagspausen oder nach der Arbeit bieten Donaupark und Donauinsel beinahe endlose Grünflächen und zahlreiche Sportmöglichkeiten, und das nur wenige Schritte vom Arbeitsplatz entfernt. Im Haus steht für sportliche Mitarbeiter zudem ein gesicherter

Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

HINWEIS:

Bezug nach Vereinbarung bei Teilanmietung (11.+13.OG): ca. 2-3 Monate nach MV-Unterzeichnung (Teilung + Ausbau)

- **die Flächen im 13.OG sind derzeit noch verbunden zu ca. 1.450 m² (Teilung: ca. 773 + 367 m² + 310 m² möglich)**

Ausstattung:

- hell, ruhig
- getrennte Sanitäreinheiten
- eingerichtete Teeküche
- ergonomisches Beleuchtungskonzept

- Kühlung über Kühlbalken
- Bodentanks inklusive Bestückung
- Lastenlift (führt in alle Etagen)
- Anlieferungszone für LKW’S
- **Gesicherter Fahrradabstellplatz hinter dem Gebäude**
- **allgemeine Duschen im 1.UG**
- bereits vorhandene Internetprovider: A1, COLT, Video-Broadcast, Tele 2

Lagerflächen auf Anfrage im Haus verfügbar.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 23,33kWh/m².

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,08

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus | Stellplätze auf Anfrage | PKW Kurzparkticket

€ 150,00/Stellplatz/netto

E-Ladestationen möglich

Verkehrsanbindung:

Sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Vom „alten“ in das neue Stadtzentrum sind es mit **U-Bahn** (Station **U1: VIC, Kaisermühlen**), Auto oder Fahrrad nur wenige Minuten. Direkt um die Vienna DC findet sich außerdem Wiens beliebtestes Freizeit- und Erholungsgebiet, die Donauinsel und der Donaupark.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap