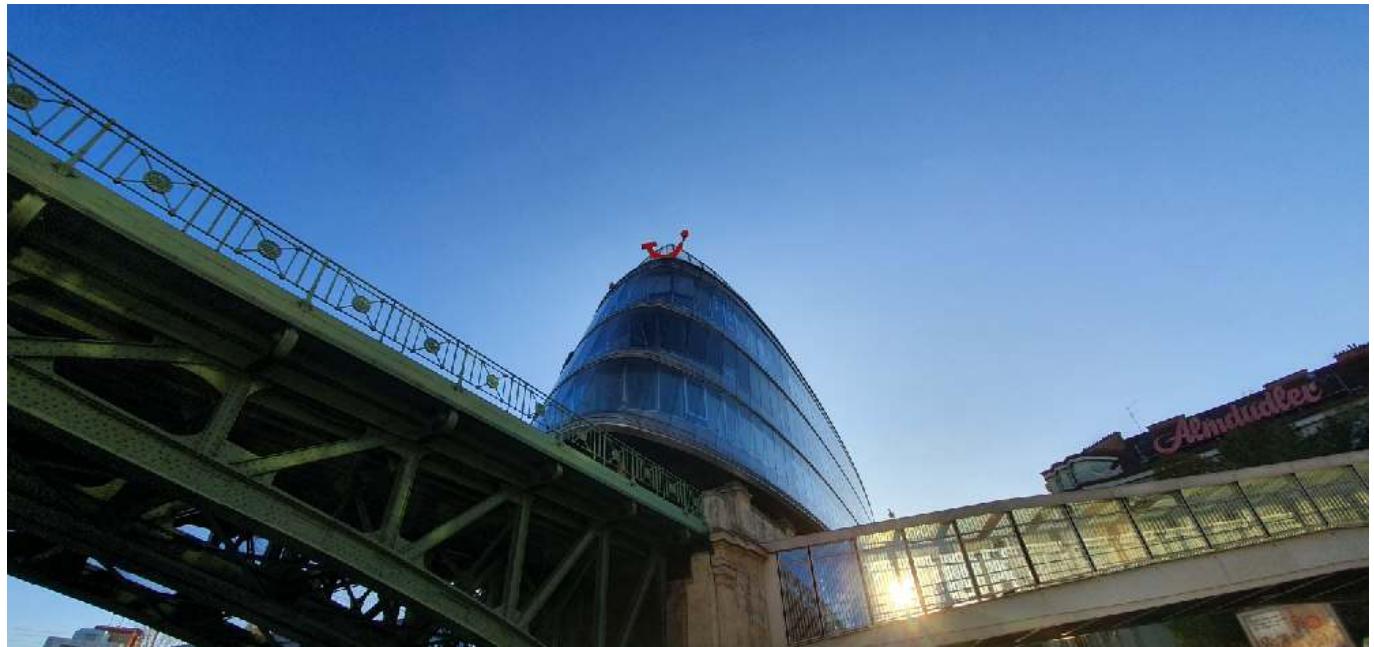


## **Moderne Bürofläche im Geschäftshaus Skyline**



20191114\_145355

**Objektnummer: 337/02757**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1190 Wien                        |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 1.565,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>               | 27                               |
| <b>WC:</b>                   | 6                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>           | 39.438,00 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 25.822,50 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 16,50 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 7.042,50 €                       |
| <b>USt.:</b>                 | 6.573,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                  |

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

**MA Florian Bogner**

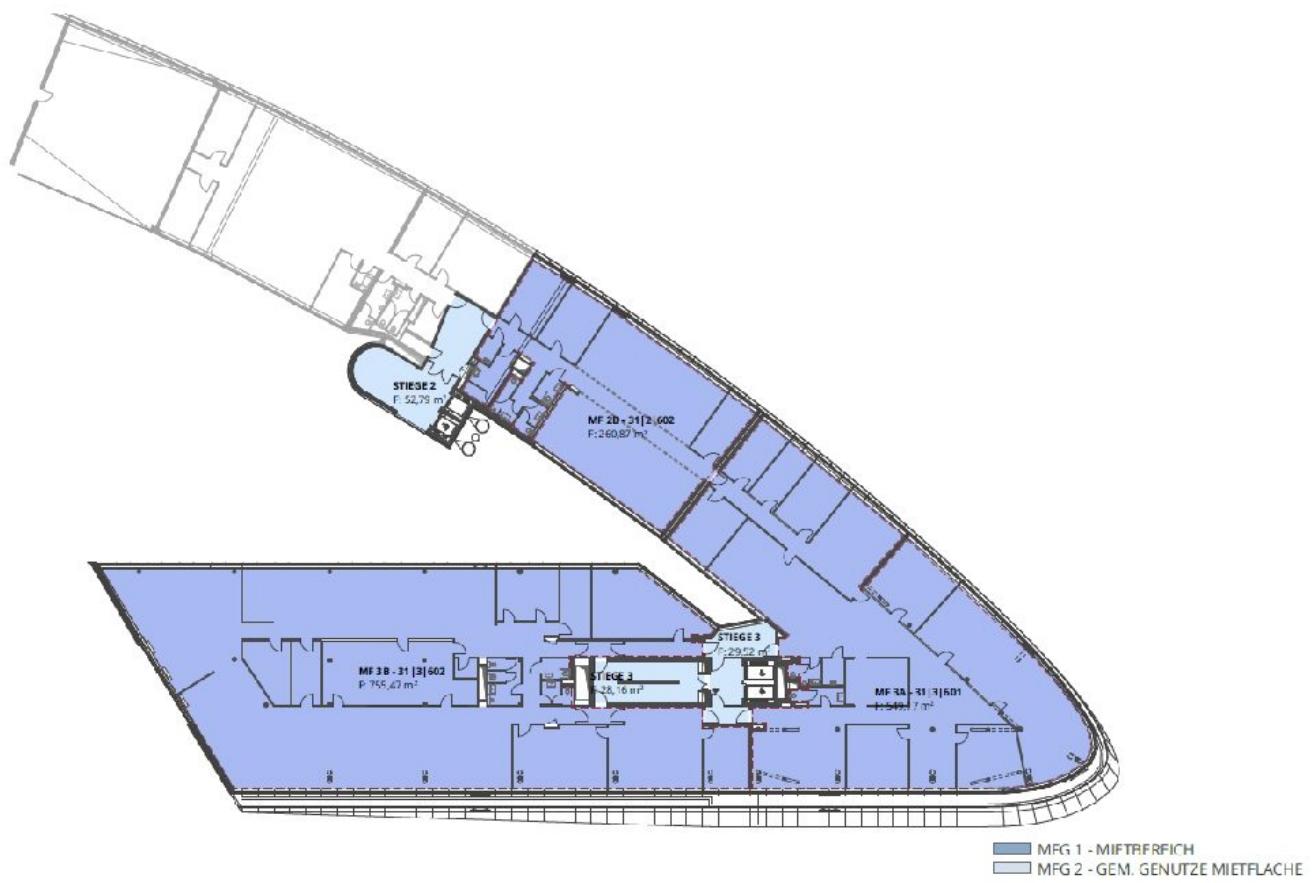
Colliers

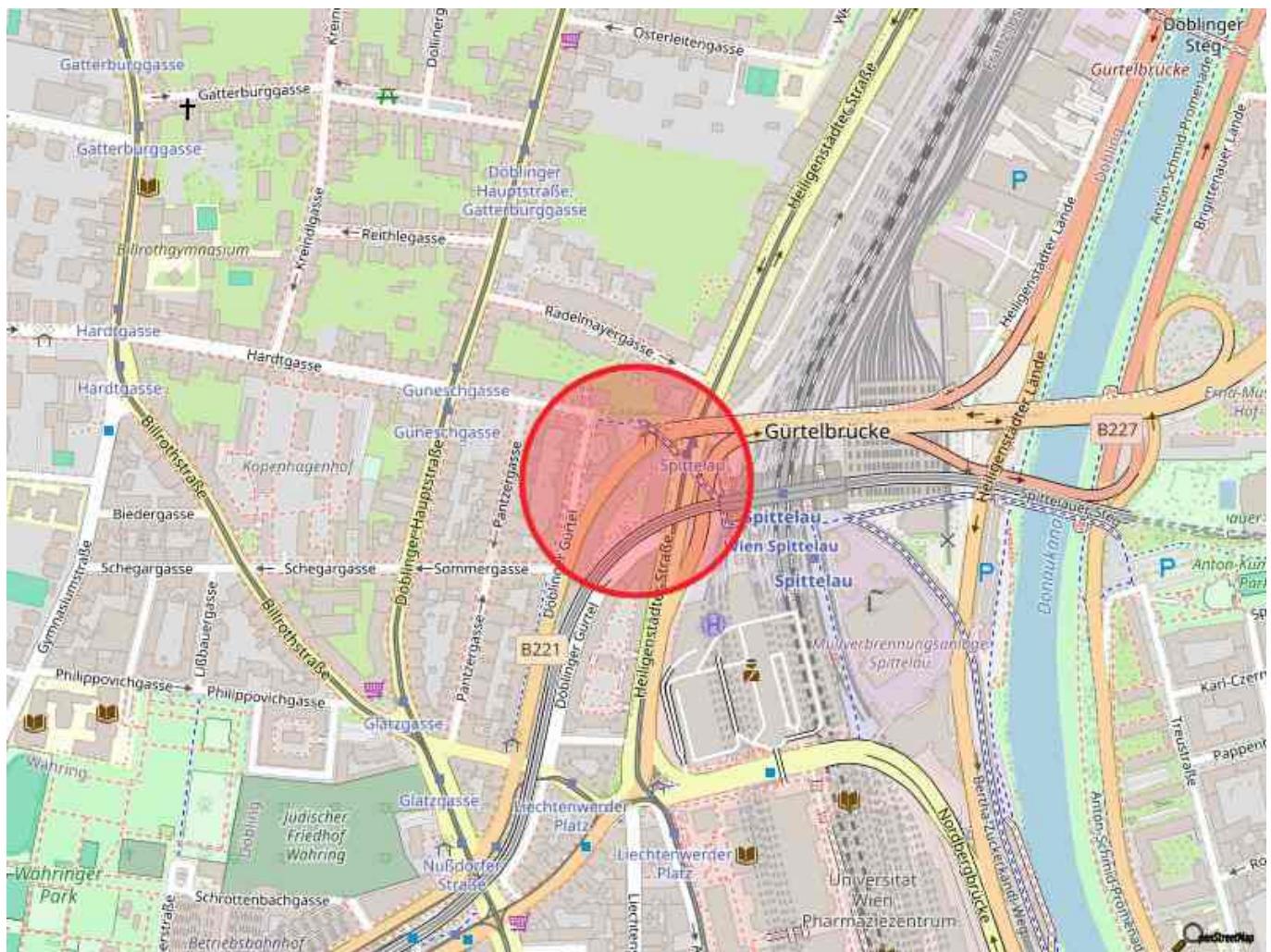
T +43 1 535 53 05531

F +43 1 535 53 25

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







# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Das Geschäftshaus "Skyline" liegt in prominenter Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Die Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem sich entwickelnden Universitäts- und Verwaltungszentrums. Der architektonisch markante Gebäudekomplex ist in Richtung Norden spitz zulaufend, V-förmig, besteht aus 3 Bauteilen mit zwei unterschiedlich langen Schenkeln, 8 Ober- und 3 Untergeschossen. Das Geschäftshaus "Skyline" verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 15.774 m<sup>2</sup> sowie über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernsten Anforderungen entsprechen.

Der gekrümmte Teil der Fassade wurde als 2-schalige Stahl-Glas-Konstruktion ausgebildet. Der Gebäudetrakt an der Heiligenstädter Straße und die Überbauung der Stadtbahnbögen sind eine einschalige Glas-Fassade mit Parapeten und Fensterbänken aus 2-Scheibenisolierung mit außenliegendem Sonnenschutz. Das Ausbauraster beträgt 1,30 m. Jedes 2. Fenster ist offenbar. Die Kühlung und Heizung des Gebäudes erfolgt über Fan-Coils bzw. vorkonditionierte Zuluft. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem.

Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnenlinien 37, 38 und D.

Der Individualverkehr gelangt über den Handelskai in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Donauuferautobahn sowie zur A4 und über den Gürtel an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn.

## VERFÜGBARKEIT

ab 01.04.2025

## VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

Stiege 3 - 6.OG 1.545 m<sup>2</sup> € 16,50

Stiege 2 - 5.OG 433 m<sup>2</sup> € 16,00

Betriebskosten: 4,50 €/m<sup>2</sup> p.m. inkl. Heizung und Kühlung

## AUSSTATTUNG

Doppelboden mit Teppichfliesen

Gipskartonständerwände

abgehängte Decken

Außen- oder innenliegender Sonnenschutz

öffentliche Tiefgarage mit 265 Stellplätzen  
Heizung mit Fernwärme  
Lüftung: offene Fenster, dezentrale Be- und Entlüftung  
Kühlung mittels FanCoils  
Sicherheit: Brandmeldeanlage, Videoüberwachung, Alarmanlage vorhanden  
Lift  
Teeküche

#### TECHNISCHE DETAILS

Neubau

Energiekennwerte:  
Energieklasse: B  
Heizwärmebedarf: 44,00 kWh/m<sup>2</sup>a

#### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U4, U6  
Schnellbahn: Station Spittelau  
Straßenbahn: 37, 38, D  
Bus: 37A

Individualverkehr:

Der Individualverkehr gelangt über den Handelskai in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Donauuferautobahn sowie zur A4 und über den Gürtel an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn.

#### KAUTION

3-6 Bruttomonatsmieten

#### PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBI.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.  
Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.

Weitere Objekte finden Sie auch auf unserer Website <http://www.colliers.com/>