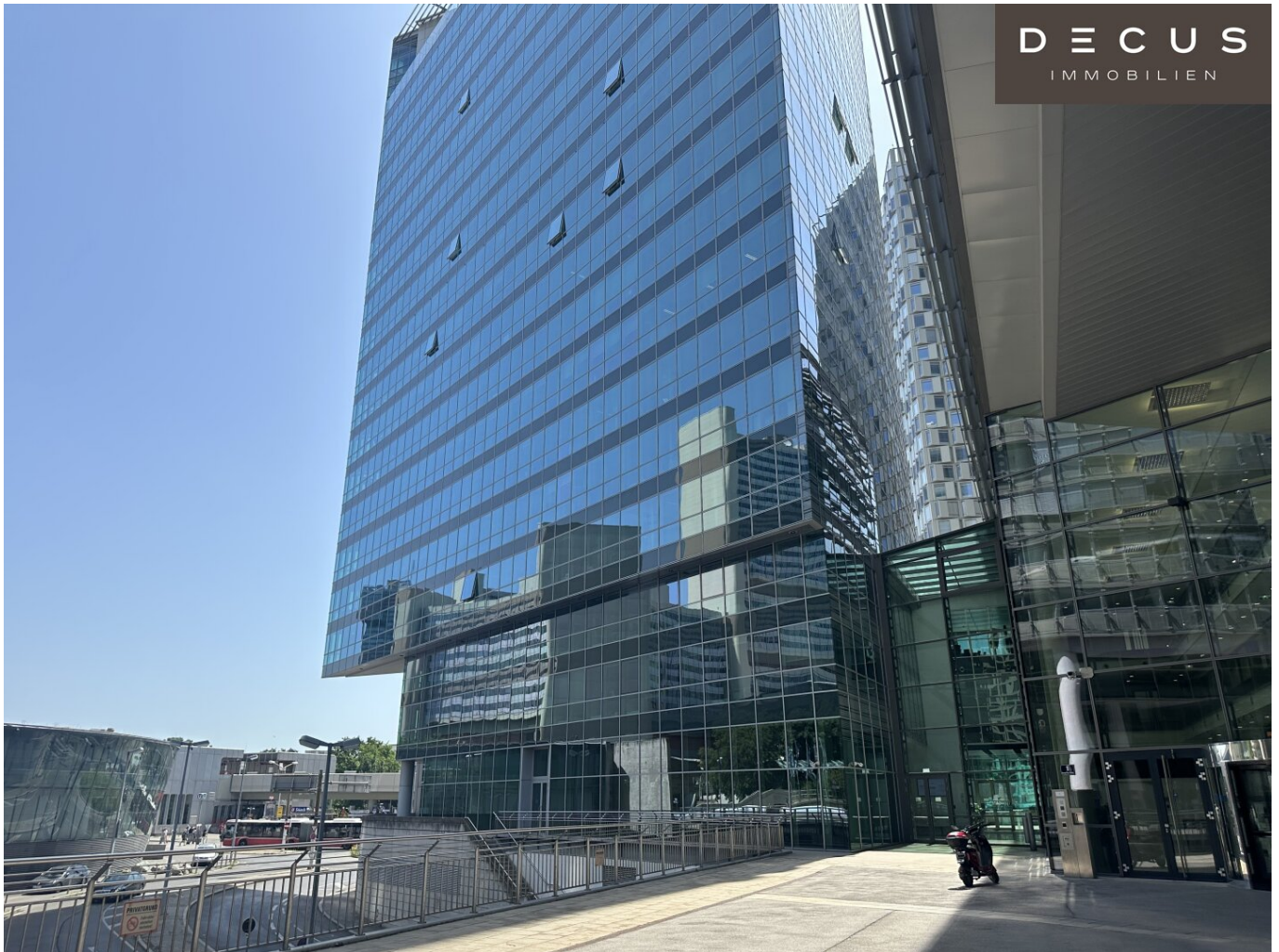


**+++ TECH GATE VIENNA - Bauteil TOWER +++ Büros  
mit tlw. herrlichem Ausblick +++ DONAU-CITY +++**



**Objektnummer: 100331**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	664,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.629,28 €
<b>Kaltmiete</b>	15.084,83 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.455,55 €
<b>Heizkosten:</b>	863,89 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

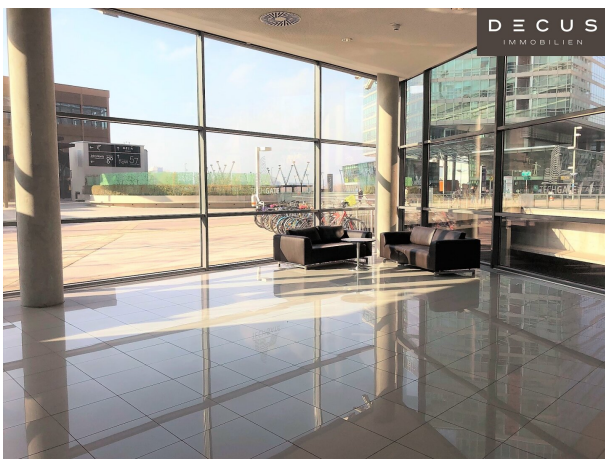


**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

2005 wurde **als Erweiterung des Tech Gate** mit dem **TECH GATE TOWER** ein neues modernes Gebäude in der **Donau-City** mit perfekter Verkehrsanbindung, sowohl an die Autobahn als auch an die U-Bahn, fertiggestellt.

Die raumhohe Verglasung verleiht nicht nur eine markante und elegante Außenansicht, sondern vor allem einen ungehinderten Ausblick aus den Büros auf Wien und die Grünflächen an der Donau. Das architektonische Konzept stammt von Holzbauer und Frank und glänzt mit hochwertigem Bürostandard.

Die dreieckige Grundform des Towers schafft von außen wie innen einen Perspektivenwechsel, der mit dem atemberaubenden Fernblick seinen Höhepunkt in der SKY-Stage im 19. Stockwerk findet. Die flexiblen Veranstaltungsflächen im höchsten Stockwerk verleihen jedem Event einen ganz besonderen Charakter und die große Terrasse ist ein Highlight für alle Gäste.

Die **Betriebskosten** in Höhe von € 6,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto (inkl. Heizung, exkl. Strom in Höhe von ca. € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat/netto) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: befristet, mind. 3 Jahre

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## aktuell verfügbare Einheiten im Turm (Tech Gate Tower):

### 1. Stock | ca. 109 m<sup>2</sup>: teilbar ca. 58 m<sup>2</sup> + ca. 51 m<sup>2</sup> (verfügbar ab Herbst 2025)

*Die Sanitärräumlichkeiten befinden sich in den Allgemeinteilen. Sie zählen damit nicht zur Mietfläche. Die Reinigung und Bestückung sind in den Betriebskosten des Hauses inkludiert. Derzeit ist noch keine LED-Beleuchtung in der Einheit. Dies wird jedoch vor Einzug eines*

*neuen Mieters umgerüstet.*

### **13. Stock | ca. 388 m<sup>2</sup> (verfügbar ab November 2025)**

*LED-Beleuchtung ist vorhanden. Der Ausblick aus dem 13. Stockwerk ist hervorragend.*

### **14. Stock | ca. 276 m<sup>2</sup> inkl. ca. 15 m<sup>2</sup> Loggia (ab Jänner 2026 verfügbar)**

*Derzeit ist noch keine LED-Beleuchtung in der Einheit. Dies wird jedoch vor Einzug eines neuen Mieters umgerüstet. Die Loggia ist eine absolute Besonderheit, da es sich um die **einzigste Außenfläche im Tech Gate Tower** handelt. Der Ausblick aus dem 14. Stockwerk ist hervorragend.*

**Hinweis: Innenfotos aktuell nicht vorhanden**

### **Ausstattung: allgemein**

- Gipskartonständerwände
- Hohlraumboden in Kombination mit einem Doppelbodenstreifen (ca.13 cm Höhe)
- Strukturierte CAT 7 Verkabelung
- Bodentanks inklusive Bestückung
- Teppichbodenfliesen
- Multifunktionskühlbalken mit integrierter Einbauleuchte
- allgemeine Sanitärgruppe

- **Lastenlift**
- **Personenlift**
- **24h-Portier**
- **Garage im Haus**
- Restaurant im Gebäude
- **Konferenzzentrum** (6 bis 290 Personen)
- **barrierefrei**

#### **Infrastruktur:**

- Konferenz-Zentrum/allgemeine Besprechungsräume im Gebäude
- **The Stage: repräsentative Veranstaltungsflächen im 19. OG**
- Restaurant & Catering
- Facility Management und Gebäudemanagement im Haus

#### **Facts:**

- Bürofläche gesamt: ca. 12.000 m<sup>2</sup>
- Fläche im Regelgeschoß: bis ca. 700 m<sup>2</sup>
- kleinste Büroeinheit: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe: 75 m
- Geschoßanzahl: 19 über Ebene 0
- Bruttogeschoßfläche: ca. 18.000 m<sup>2</sup>
- Veranstaltungsfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 54kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

Such-Stellplatz: € 136,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Mit der U1 Station 2VIC, "Kaisermühlen" und den Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B Station "Kaisermühlen" ist der Büroturm bestens an den Verkehrs sowohl öffentlich als auch individuell über die A22 und die Reichsbrücke angeschlossen.



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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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](http://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