

## Ideale Bürofläche im Landmarx



**Objektnummer: 6240**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 494,96 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,93 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,28                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 7.176,92 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 9.107,26 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,50 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.930,34 €                              |
| <b>USt.:</b>                         | 1.821,45 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

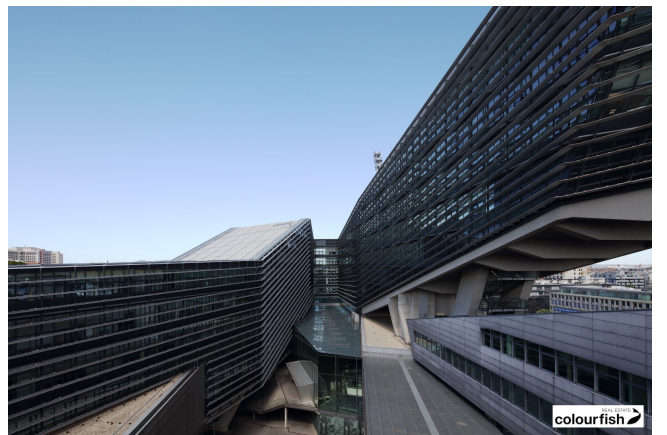
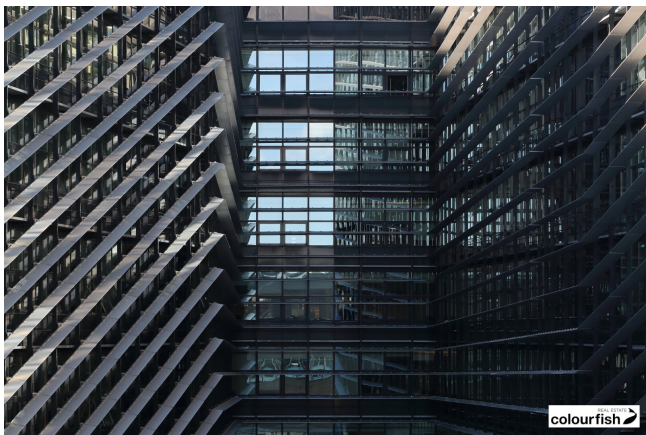
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

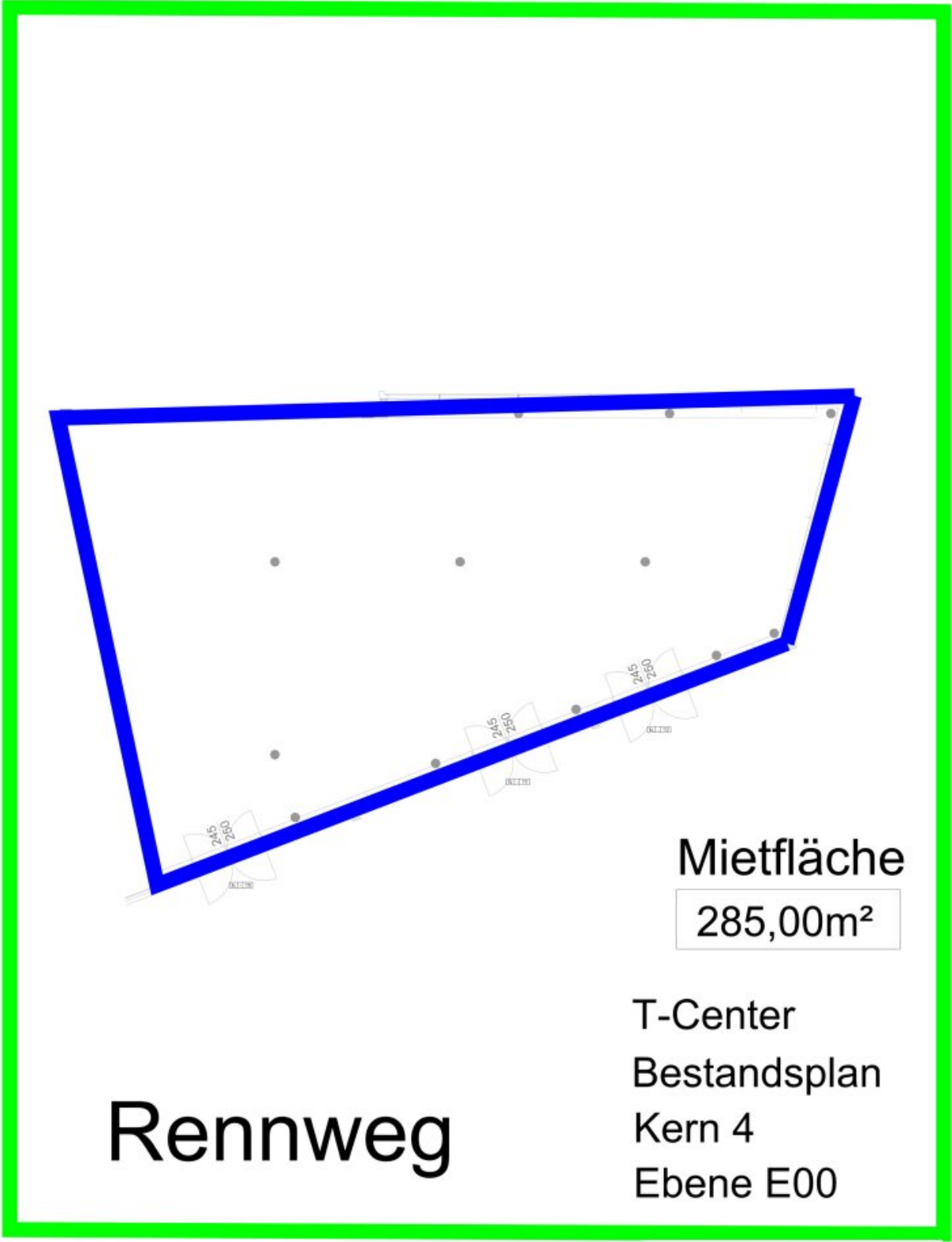
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





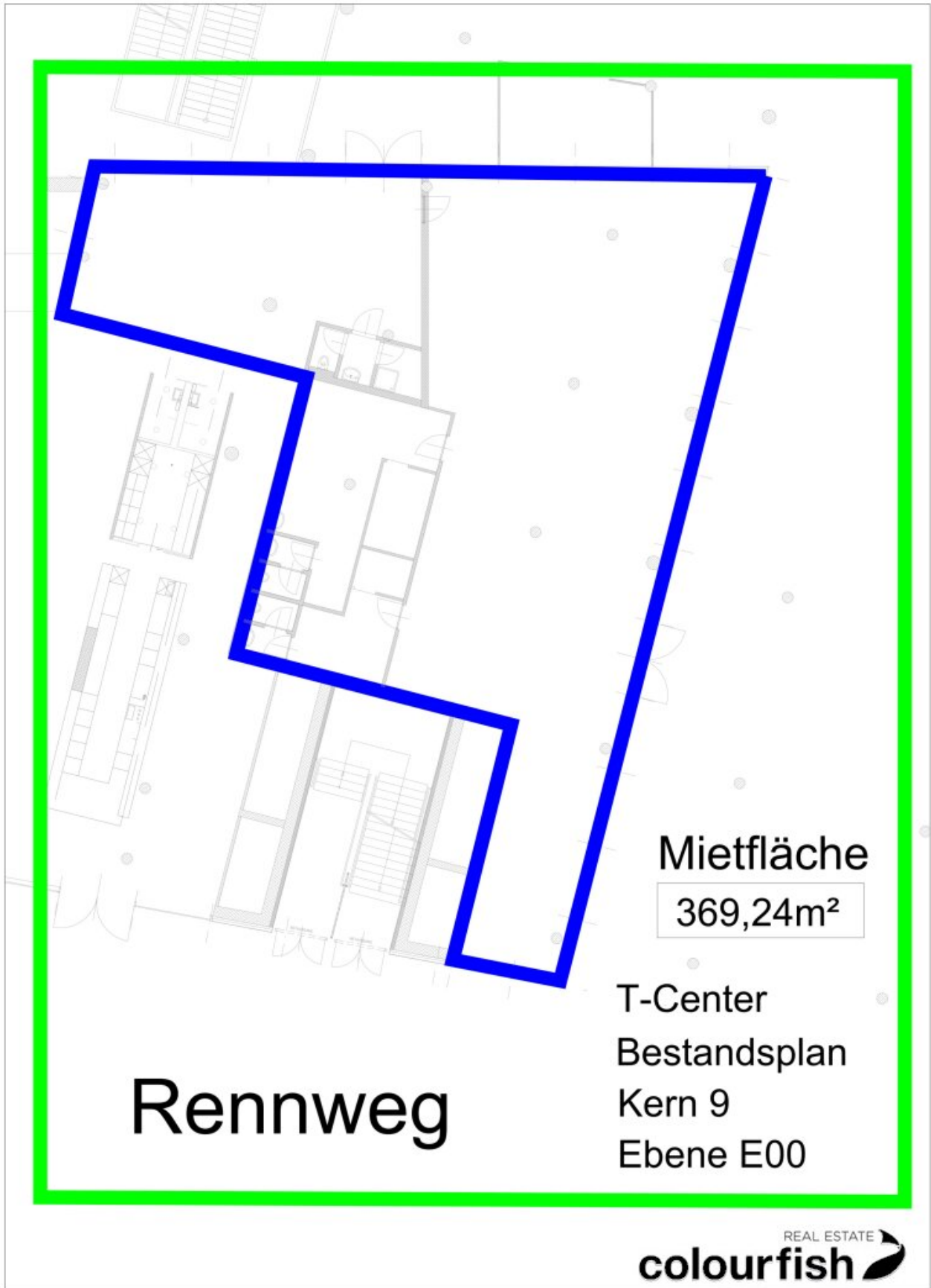




Mietfläche  
285,00m<sup>2</sup>

Rennweg

T-Center  
Bestandsplan  
Kern 4  
Ebene E00



**Rennweg**

**Mietfläche**

**369,24m<sup>2</sup>**

T-Center  
Bestandsplan  
Kern 9  
Ebene E00

# Objektbeschreibung

## Attraktive Neubau-Büroflächen in Neu Marx

Im Stadtentwicklungsgebiet Neu Marx kommen im architektonisch herausragenden T-Center flexible Büroflächen zur Vermietung. Der Gebäudekomplex mit insgesamt rund 134.000 m<sup>2</sup> wurde von den Architekten Günter Domenig, Hermann Eisenock und Herfried Peyker errichtet und fand internationale Beachtung. Die Büroflächen im eigenständigen Gebäudeteil Landmarx mit ihrem flexiblen Grundriss können weitestgehend an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer angepasst werden und bieten mit ihrer zeitgemäßen Gebäudetechnik ein attraktives Arbeitsumfeld. Die Büroflächen zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung und effiziente Flächenstruktur aus. In der Tiefgarage können zusätzlich noch Parkplätze angemietet werden.

Der Standort im Stadtentwicklungsgebiet Neu Marx bietet ein attraktives Arbeitsumfeld und konnte in den letzten Jahren prominente Mieter wie Magenta, Intercell, Arsanis, Akron, Affiris Emerson/Artesyn sowie die Fachhochschule für Biotechnologie gewinnen. Supermärkte und Lokale in unmittelbarer Umgebung schaffen eine funktionierende Infrastruktur.

Die öffentliche Anbindung ist durch die schräg vor dem Gebäude liegende S-Bahn-Station St. Marx (S7 Flughafen-Schnellbahn) sowohl ins Zentrum (Wien Mitte) wie auch zum Flughafen sehr gut. Darüber hinaus ermöglichen Straßenbahnlinien (18, 71) und Autobuslinien (74A, 80A) eine direkte Verbindung mit der Wiener Innenstadt.

### verfügbare Flächen/Konditionen:

OG 4

Kern 9 ca. 495 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 14,50

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

OG 1

Kern 11 ca. 907 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 13,50

OG 2



Kern 10 ca. 704 m<sup>2</sup> - inkl. Terrasse

Kern 11 ca. 617 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 14,00

OG 3

Kern 8 ca. 402 m<sup>2</sup>

Kern 10 ca. 398 m<sup>2</sup>

Kern 11 ca. 636 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 14,00

OG 4

Kern 8 ca. 1.112 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 14,00-14,50

OG 5

Kern 8 ca. 1.011 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 14,50

Betriebskosten: netto € 3,90/m<sup>2</sup> inkl. Heizung, Kühlung und Stromkonto.

**Darüberhinaus können im Erdgeschoß Retailflächen angemietet werden:**

Kern 9 ca. 369 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>

ca. 503 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten auf Anfrage!

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

**Ausstattung:**

- Lift

- Öffnenbar Fenster
- Sonnenschutz
- außenliegend tw. innenliegender Blendschutz
- Abgehängte Decke
- Spiegelrasterleuchten
- Teppichböden
- Heizung über Radiatoren
- Kühlung über Kühlbalken
- tlw. ausgestattete Teeküchen

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3 Schlachthausgasse

Straßenbahn: 18, 71

Autobus: 74A

Schnellbahn: S7 (Flughafenschnellbahn)

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap