

Attraktive Bürofläche im Rivergate



REAL ESTATE
colourfish

Objektnummer: 6327

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	351,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.090,00 €
Kaltmiete	6.529,10 €
Miete / m²	14,50 €
Betriebskosten:	1.439,10 €
USt.:	1.305,82 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner

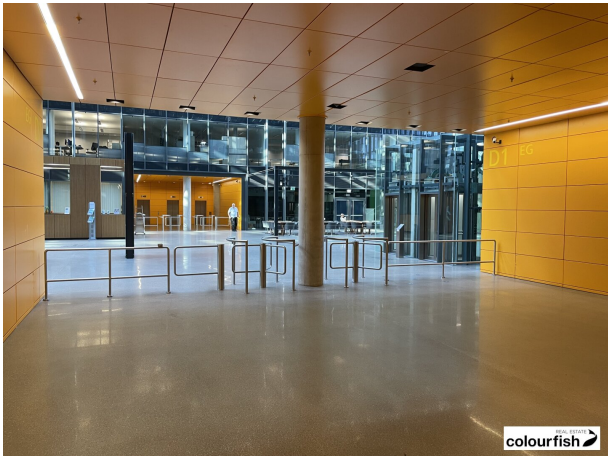


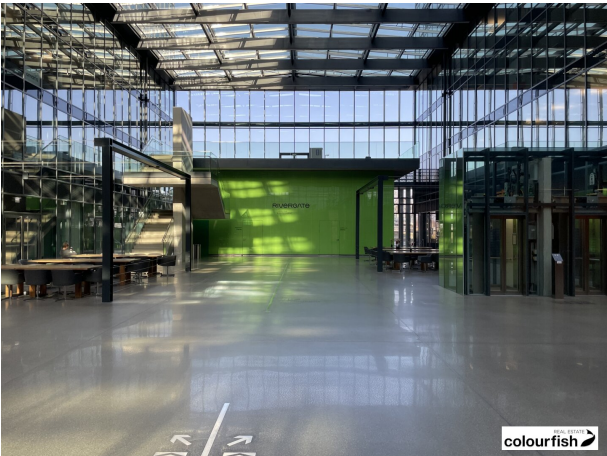
Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

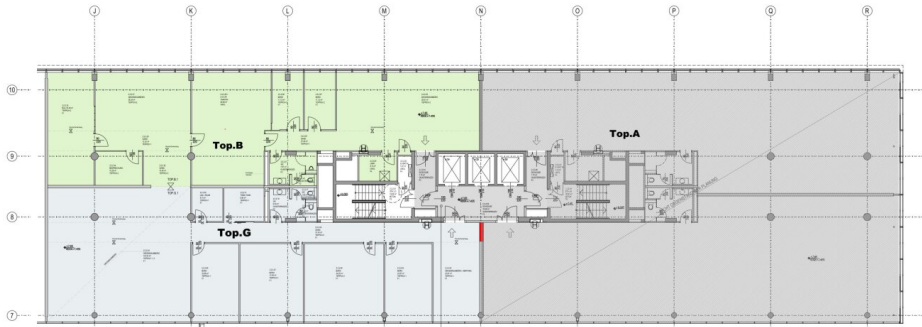
T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





RIVERGATE - Gate2/2.OG/Top.B+G



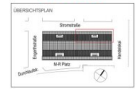
GATE 2 2.OG Top. max. 20 Pkw (geschützt)		
MF 01	MF 02	MF 03
200 qm 2.OG Top.B	200 qm 2.OG Top.G	200 qm 2.OG Top.A
200 qm 2.OG Top.G	200 qm 2.OG Top.A	200 qm 2.OG Top.B
200 qm 2.OG Top.A	200 qm 2.OG Top.B	200 qm 2.OG Top.G

ENTWURF

200 qm 2.OG Top.A	200 qm 2.OG Top.B
200 qm 2.OG Top.B	200 qm 2.OG Top.G
200 qm 2.OG Top.G	200 qm 2.OG Top.A

GATE2 2.OG TOP BG
2.OG - TOP BG

VERMARKTUNGSPLAN
ENTWURF



SCALE: 1:200

REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

Durch optimierte Grundrisse und unterschiedliche Raumtiefen sind die Büroflächen äußerst flexibel und effizient gestaltbar. Die durchgehende Glasfassade ermöglicht einen herrlichen Rundumblick, das schonende Energiekonzept sorgt für mehr Wohlbefinden am Arbeitsplatz und besonders niedrige Betriebskosten.

Vom Einzelbüro über Zweier- oder Gruppenbüros bis hin zu einer offenen Raumlösung – im RIVERGATE kann jede Raumstruktur je nach Bedarf individuell umgesetzt werden.

Die Attraktivität des RIVERGATE für Firmen, Mitarbeiter und Besucher resultiert aus einer gelungenen Symbiose aus top Architektur, hervorragender Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und einer mehrfach ausgezeichneten Gebäudeökologie. Die unmittelbare Nähe zur Donauinsel, Wiens beliebtestem Freizeit- und Erholungsraum, und ein gesicherter Fahrradabstellraum im Gebäudeinneren samt Garderoben und Duschen sowie ein Massageraum steigern die Mitarbeiterzufriedenheit und das Wohlbefinden. Ein direkter Zugang zu einem der leistungsfähigsten Knotenpunkte des öffentlichen- und Individualverkehrs in Wien unterstreicht die Qualität der vorzüglichen Lage des RIVERGATE. U-Bahn, S-Bahnen, Autobushaltestellen und die Autobahnanbindungen A22 und A23 liegen im direkten Nahbereich des RIVERGATE.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Gate 2:

OG 2, Top G: ca. 351 m² - netto € 14,50/m²/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m²/Monat.

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

Gate1:

OG2, Top DEF: ca. 889 m² - netto € 15,50/m²/Monat - verfügbar ab 07/25

OG2, Top H: ca. 290 m² - netto € 15,90/m²/Monat - verfügbar ab 09/25

OG3, Top H: ca. 304 m² - netto € 15,90/m²/Monat - verfügbar ab 02/25

OG 9, Top CDEF: ca. 1.330 m² - netto € 17,60/m²/Monat

OG 11+12, Top AB: ca. 1.917 m² - netto € 19,90/m²/Monat - verfügbar ab 07/25,
Dachgeschoß-Maisonette mit Weitblick

Gate 2:

EG, Top C: ca. 129 m² - netto € 18,50/m²/Monat (Retail)

OG 3, Top G: ca. 351 m² - netto € 15,50/m²/Monat

OG 4, Top BG: ca. 659 m² - netto € 15,50/m²/Monat

OG 5, Top H: ca. 322 m² - netto € 16,90/m²/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m²/Monat

Lagerflächen

Gate 2/UG 3: ca. 194 m² - netto € 8,50/m²/Monat

Gate 1/UG 1: ca. 23 m² - netto € 9,50/m²/Monat

BK: netto € 2,40/m²/Monat

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Repräsentatives Entree „Atrium“
- Restaurant im Gebäude
- Öffnbare Fenster
- Sonnenschutz und Blendschutz
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- Hochwertige Teppichfliesen
- Leichtbauwände

- Ergonomisches Beleuchtungskonzept
- Teeküchen (Anschlüsse vorbereitet)
- LAN-Raum (Anschlüsse vorbereitet)
- Sanitärgruppe

besondere Merkmale:

- Green Building Zertifikate (EU-GreenBuilding, LEED)
- Erdwärme- und Grundwassernutzung
- 24 Std. technischer Bereitschaftsdienst
- Portier und Bewachungsdienst

Haustechnik:

- Mechanische Be- und Entlüftung
- Energiesparende Bauteilkühlung und Heizung
- Sprinklervollausstattung
- Notstromversorgung
- Alarm- und Überwachungssysteme

- Modernste Zutritts- und Sicherheitssystem

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U6

Schnellbahn: S1, S2, S3, S5, S6, S7, S9, S15, S45

Autobus: 5A, 11A

Individualverkehr

- Anbindung individual Stadtzentrum (10 Min.)
- Flughafen Wien (15 Min.)
- A22 Prag
- A23 Südosttangente (A1, A2, A3, A4, A5)

Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft „Millennium City“ (Shopping, Entertainment, Fitness auf ca. 42 000 m²) Erholungsparadies Donauinsel (Rad-/Gehweg).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap