

# **ARES TOWER - moderne und flexible Büroflächen in der Donau City!**



**Objektnummer: 6613**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.297,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,85
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.212,50 €
<b>Kaltmiete</b>	23.281,15 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	7.068,65 €
<b>USt.:</b>	4.656,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner

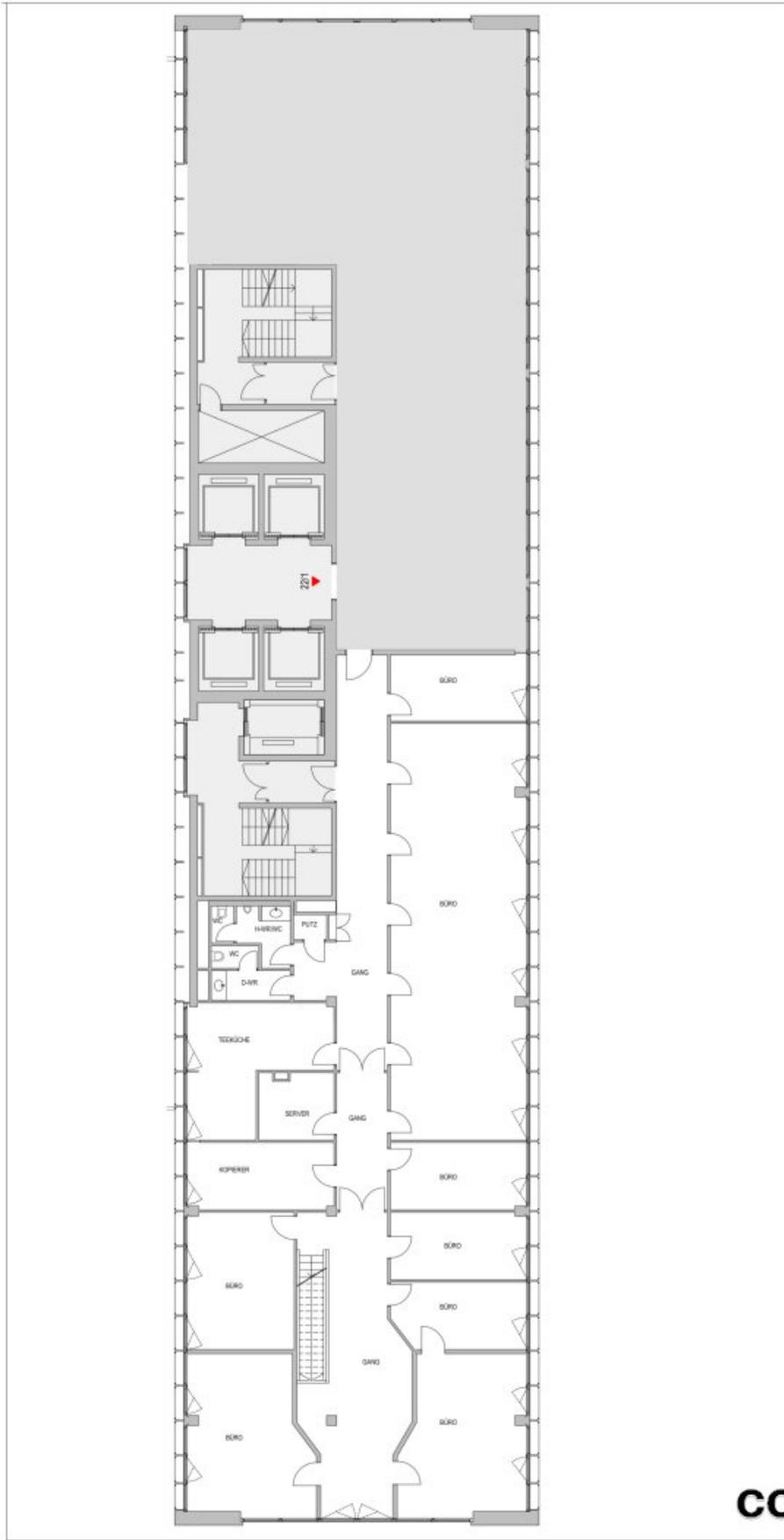


**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15  
H +43 664 930 40 909

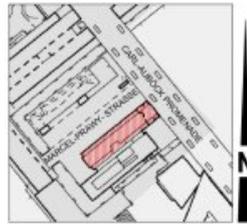




A - 1220 Wien  
DONAU-CITY-STRASSE 11

22.OBERGESCHOSS  
BÜRO

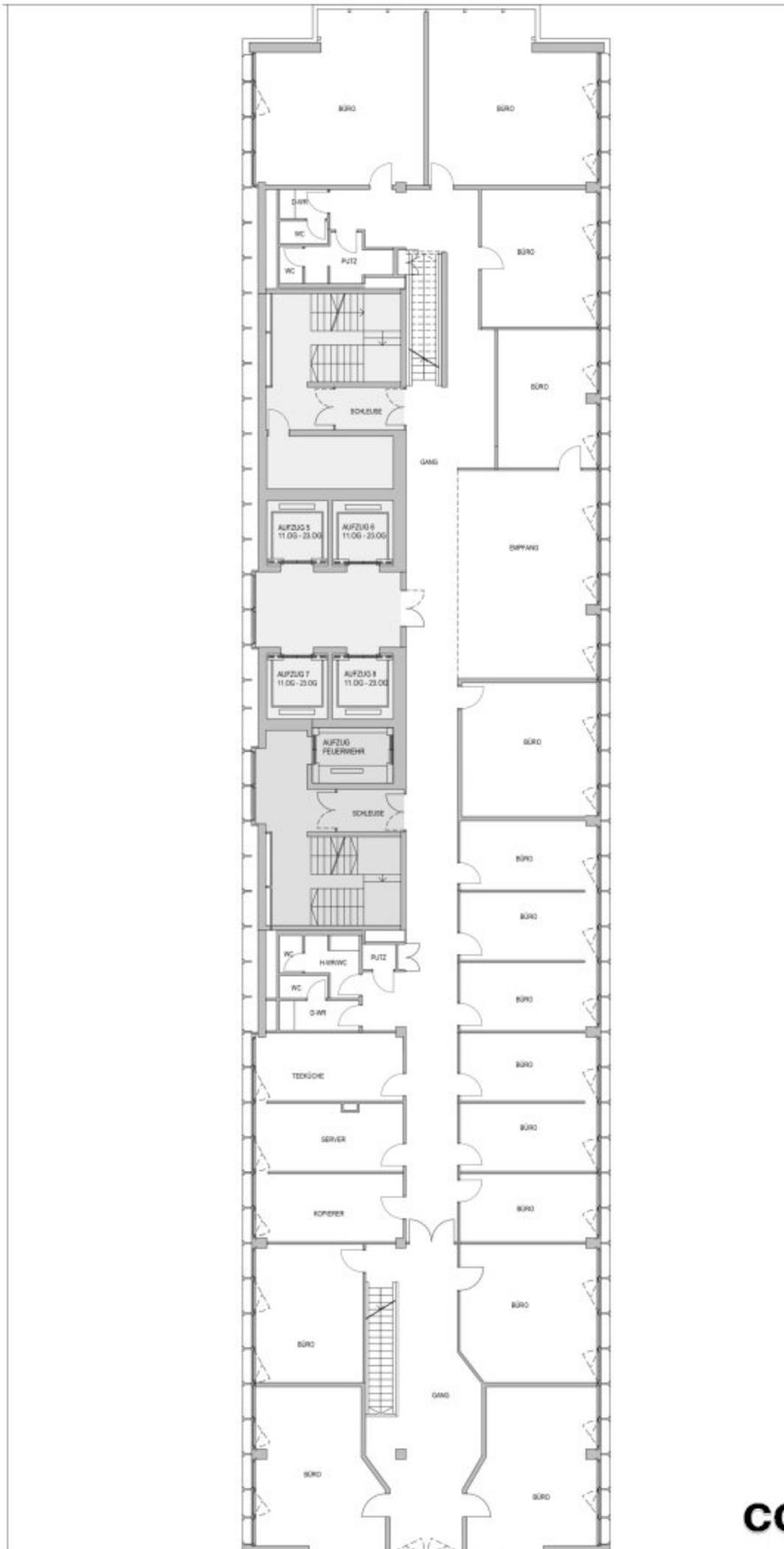
TOP 22.OG  
ca. 400 m<sup>2</sup>



M 1:150

REAL ESTATE  
**colourfish**

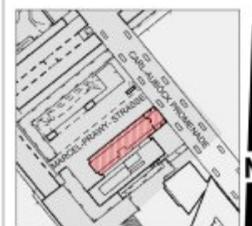
gsc.nrw 00.07.2020



A - 1220 Wien  
DONAU-CITY-STRASSE 11

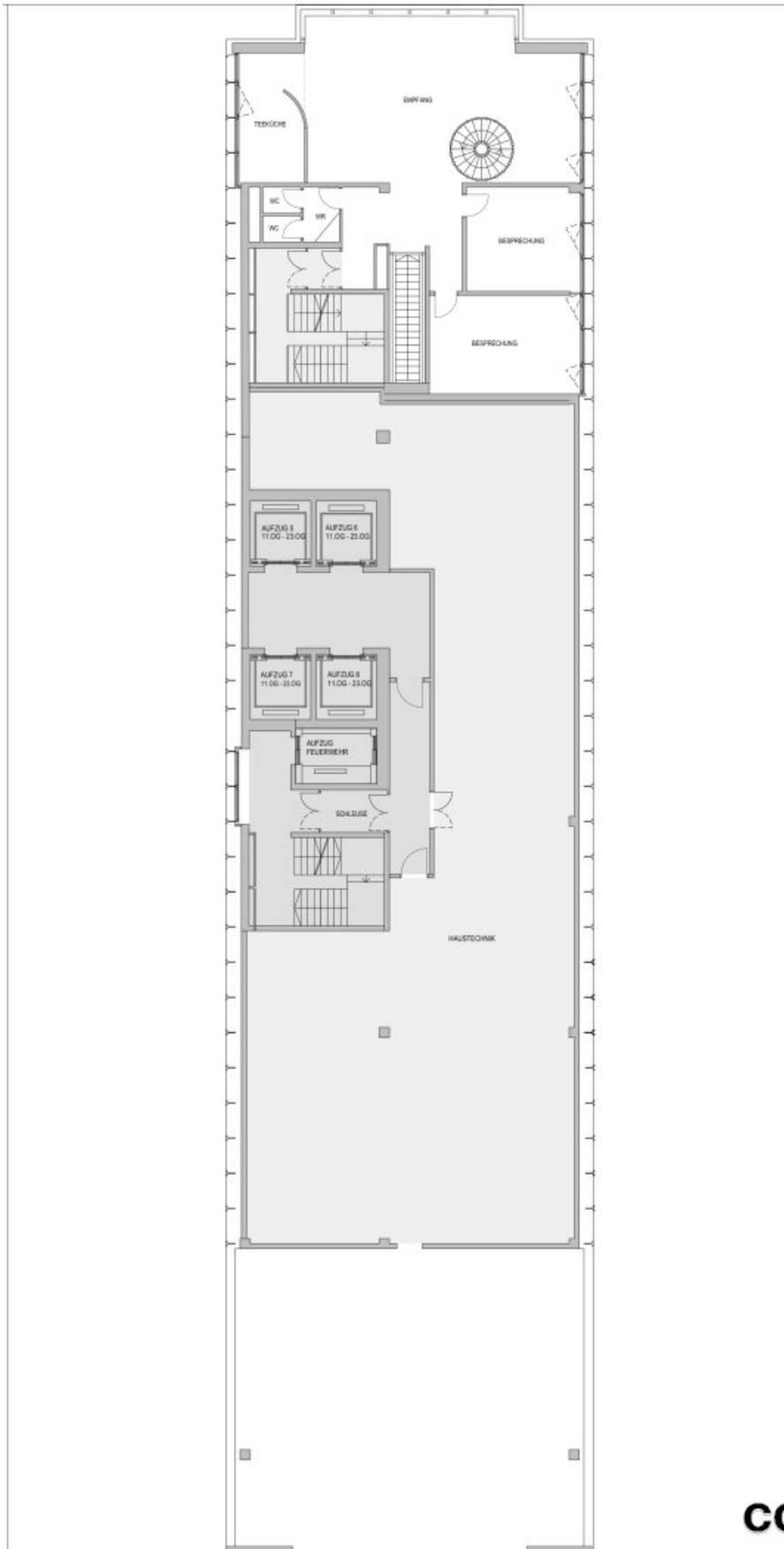
23.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 23.OG  
ca. 654 m<sup>2</sup>



M 1:150

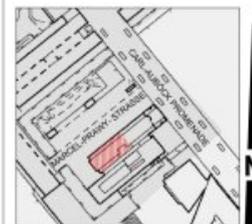
REAL ESTATE  
**colourfish**



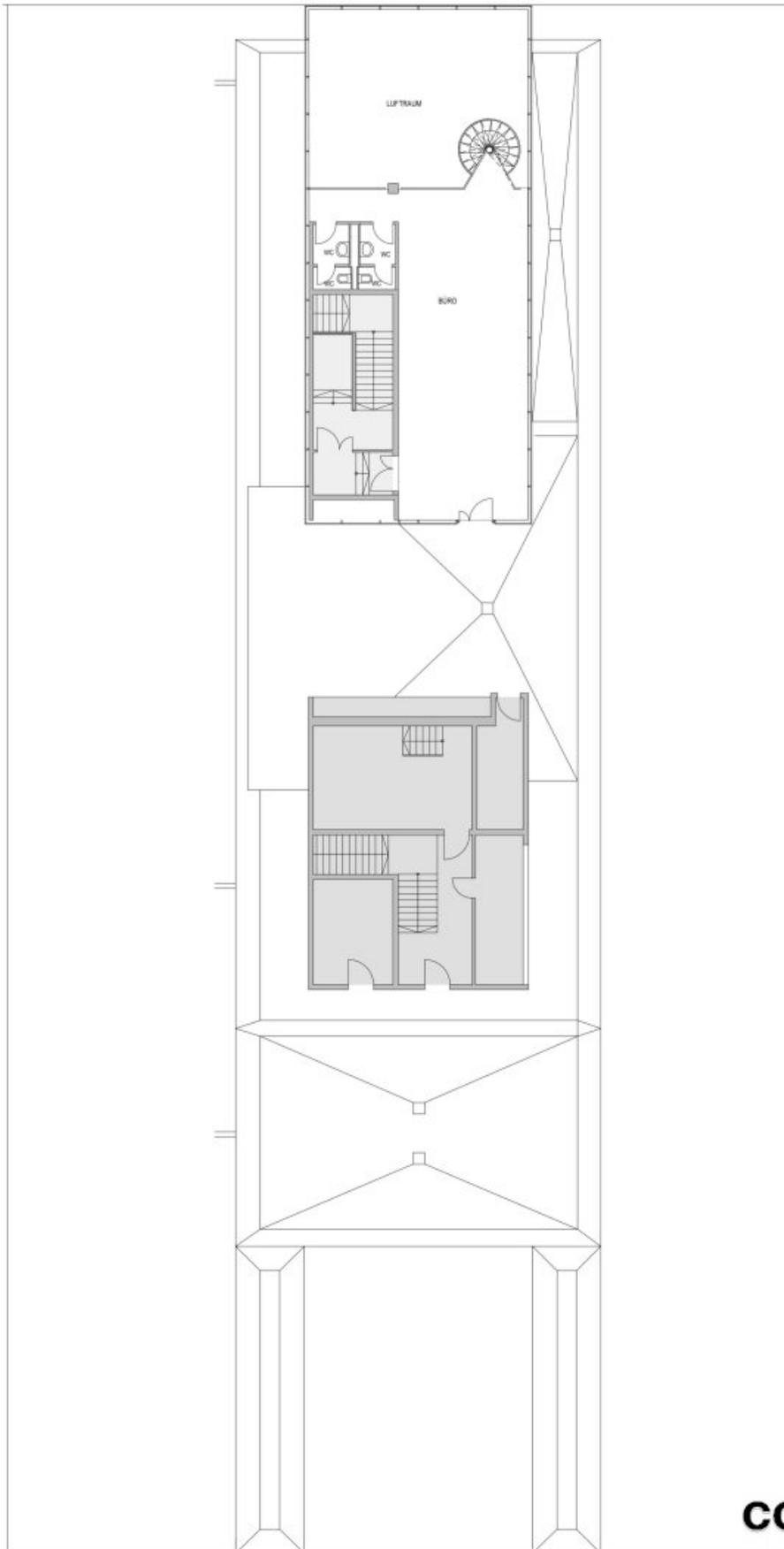
A - 1220 Wien  
DONAU-CITY-STRASSE 11

24.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 24.OG  
ca. 159 m<sup>2</sup>



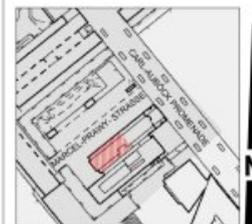
M 1:150



A - 1220 Wien  
DONAU-CITY-STRASSE 11

25.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 25.OG  
ca. 84 m<sup>2</sup>



M 1:150

REAL ESTATE  
**colourfish**

# Objektbeschreibung

## Zentrales Bürogebäude mit optimaler Verkehrsanbindung

In die Vermietung gelangt eine Bürofläche im 22. bis 25.Obergeschoss des Ares Tower in der Donau City. Das Objekt verfügt über ca. 1.297 m<sup>2</sup>. Bedingt durch die geometrisch strenge Grundrissform ist eine flächeneffiziente Büroadaptierung für jeden Mieter umsetzbar.

Der Ares Tower verfügt über eine Höhe von ca. 100 m und weist auf gesamt 26 Stockwerken eine Bruttogeschoßfläche von rund 60.000 m<sup>2</sup> auf. Etwa 40.000 m<sup>2</sup> davon werden für Büros, Konferenzräume, eine Sky-Lobby, eine Cafeteria sowie eine Tiefgarage genutzt. Insgesamt kommt der Ares Tower dabei auf 26 Stockwerke. Es stehen Büroflächen von ca. 440 m<sup>2</sup> bis 1.480 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

22.-25.OG: ca. 1.297 m<sup>2</sup> - netto € 12,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 5,54/m<sup>2</sup>/Monat

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

6.OG: ca. 634 m<sup>2</sup> . netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

7.OG: ca. 1.387 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

8.OG: ca. 694 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 1.388 m<sup>2</sup>

Die Betriebskosten betragen netto € 5,45/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

Parkplätze: à EUR 130,00 Die hauseigene Tiefgarage erstreckt sich über 4 Decks und verfügt insgesamt über 495 Stellplätze.

## Ausstattung

- flexible Raumaufteilung, nutzerspezifische Anpassung möglich
- repräsentativer Eingangsbereich

- hochwertige, moderne Ausstattung und Raumteilung
- Teeküche und Waschräume
- Terrasse
- Server Räume
- Klima bzw. Kühldecke
- Gemeinschaftliche Dachterrassen
- Zutrittskontrolle
- 24/7 Sicherheitsdienst
- Hohlraumboden
- zweischalige Glasfassaden
- zweischalige Fassadenkonstruktion
- öffentbare Fenster
- Sonnenschutz

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn: U1

Autobus: 90A, 91A, 92A, 20B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22 Kaisermühlen

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 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 <1.000m

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 <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap