

## **Exquisite 1297 m2 Bürofläche im 22 bis 25 Stock - ARES Tower**



**Objektnummer: 271542472**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donau-City-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.297,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	23.346,00 €
Kaltmiete	30.414,65 €
Miete / m <sup>2</sup>	18,00 €
Betriebskosten:	7.068,65 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 Top 10-12  
1010 Wien

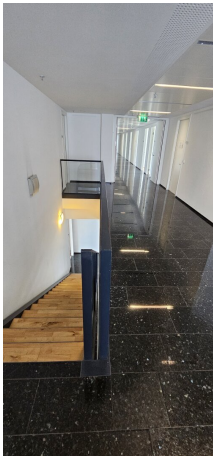
T +43 650 777 28 96

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





























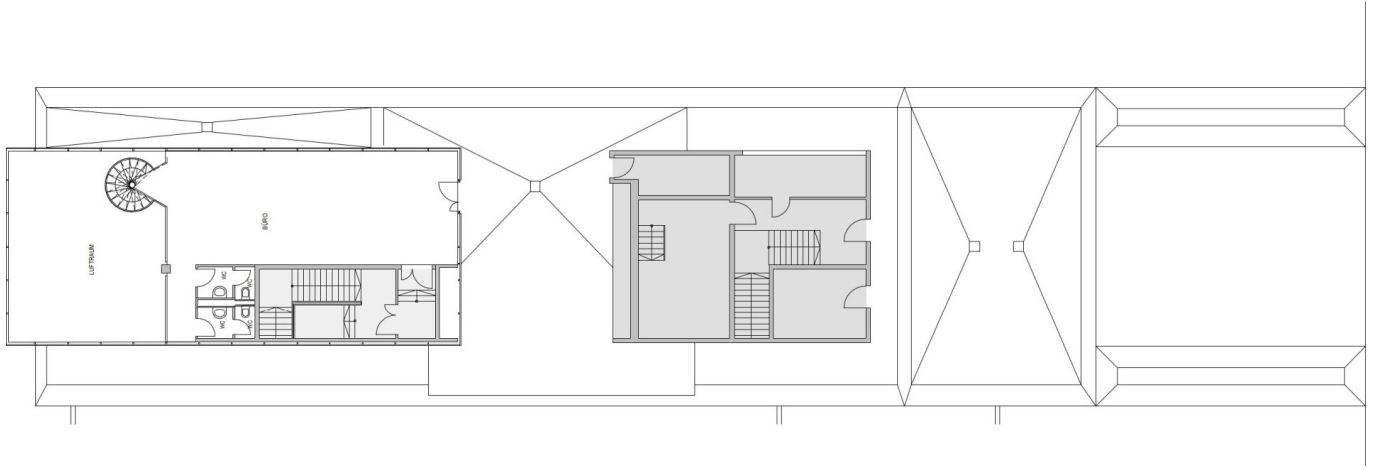












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im beliebten Office Cluster der Donau City im 22. Bezirk gelangt eine **moderne 1297m2 Büroetage im 22 bis 25. Obergeschoß des ARES Towers** zur Vermietung.

Die Nähe zur **UNO City** und dem Vienna International Center, sowie die zahlreichen Firmensitze von namhaften österreichischen und internationalen Unternehmen und **Botschaften**, verleihen der **Umgebung** einen **internationalen und dynamischen Charakter**.

Die Ausstattung ist repräsentativ, top modern und erfüllt alle Standards eines modernen Bürogebäudes.

In jedem Stockwerk genießen Sie einen spektakulären Fernblick über die gesamte Stadt samt Donau und Donaupark!

Das Layout der Bürofläche weist neben Einzelbüros auch mehrere open space Büroflächen auf.

Im 24. und 25. Stock gibt es einen repräsentativen "Penthouse-artigen" Empfangsbereich und einen sehr großen Besprechungs- bzw Veranstaltungsbereich, sowie eine Terrasse!

### Highlights:

- repräsentativer Eingangsbereich
- hochwertige, moderne Ausstattung
- flexibles Raumkonzept
- Parkmöglichkeiten
- barrierefrei

- klimatisiert
- Terrasse

**Ausstattung:**

- Kühlung
- Bodentanks
- Parkett und Steinplatten
- Sanitärgruppen
- Teeküche
- Anlieferungszone für LKW'S

**Eine Besichtigung ist jederzeit möglich.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap