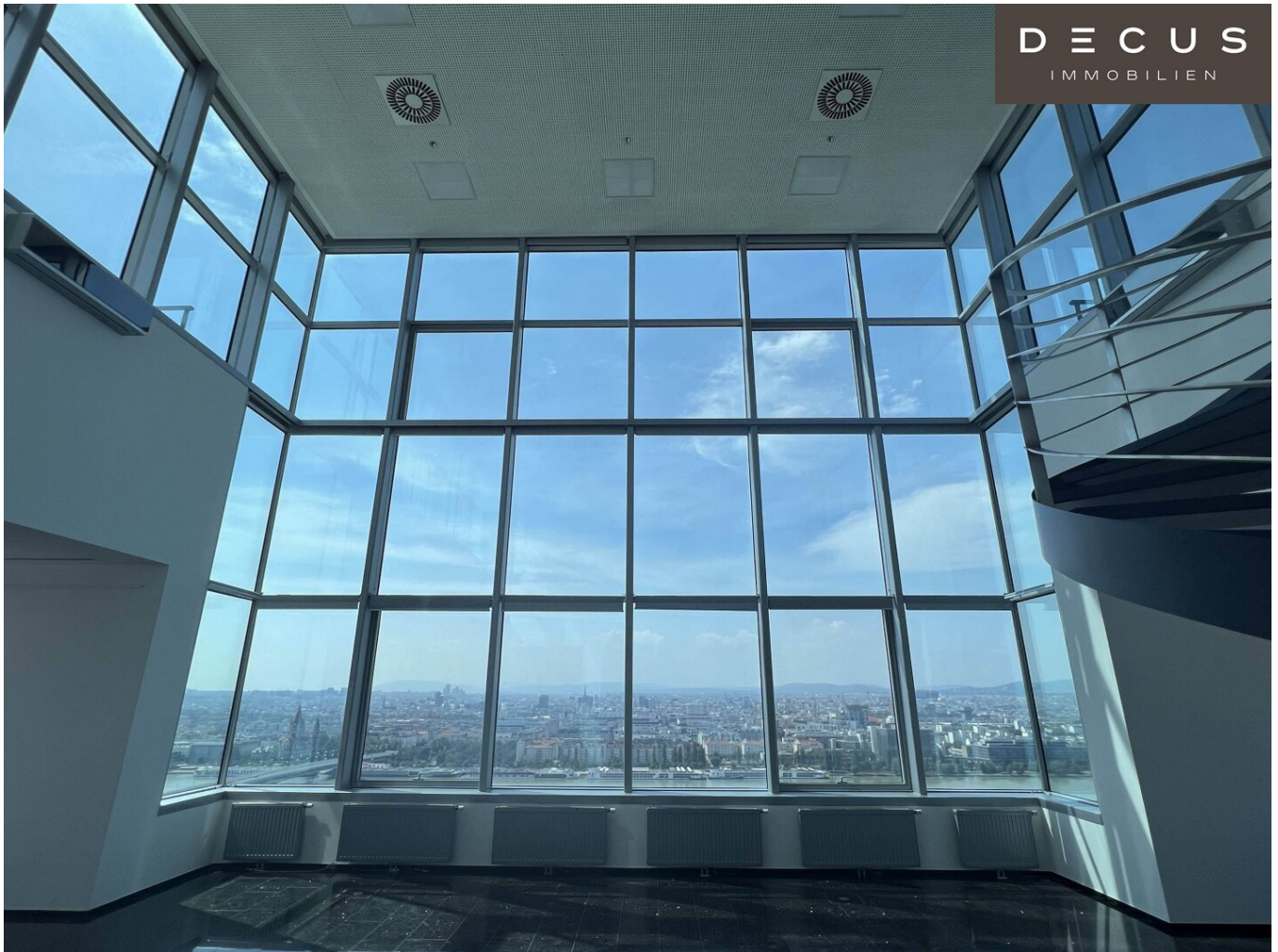


**+ TOP SPOT + ÄUSSERST REPRÄSENTATIVES BÜRO  
GANZ OBEN + EINZIGARTIGER ZWEIGESCHOSSIGER  
BEREICH + DONAU CITY +**



Ausblick Innenstadt Repräsentationsbereich

**Objektnummer: 1139196**

**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>Nutzfläche:</b>	1.297,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,52
<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>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66

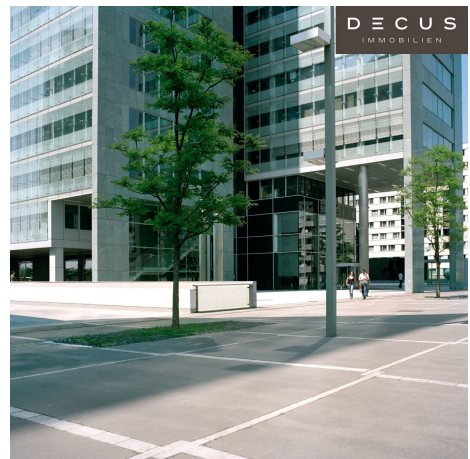




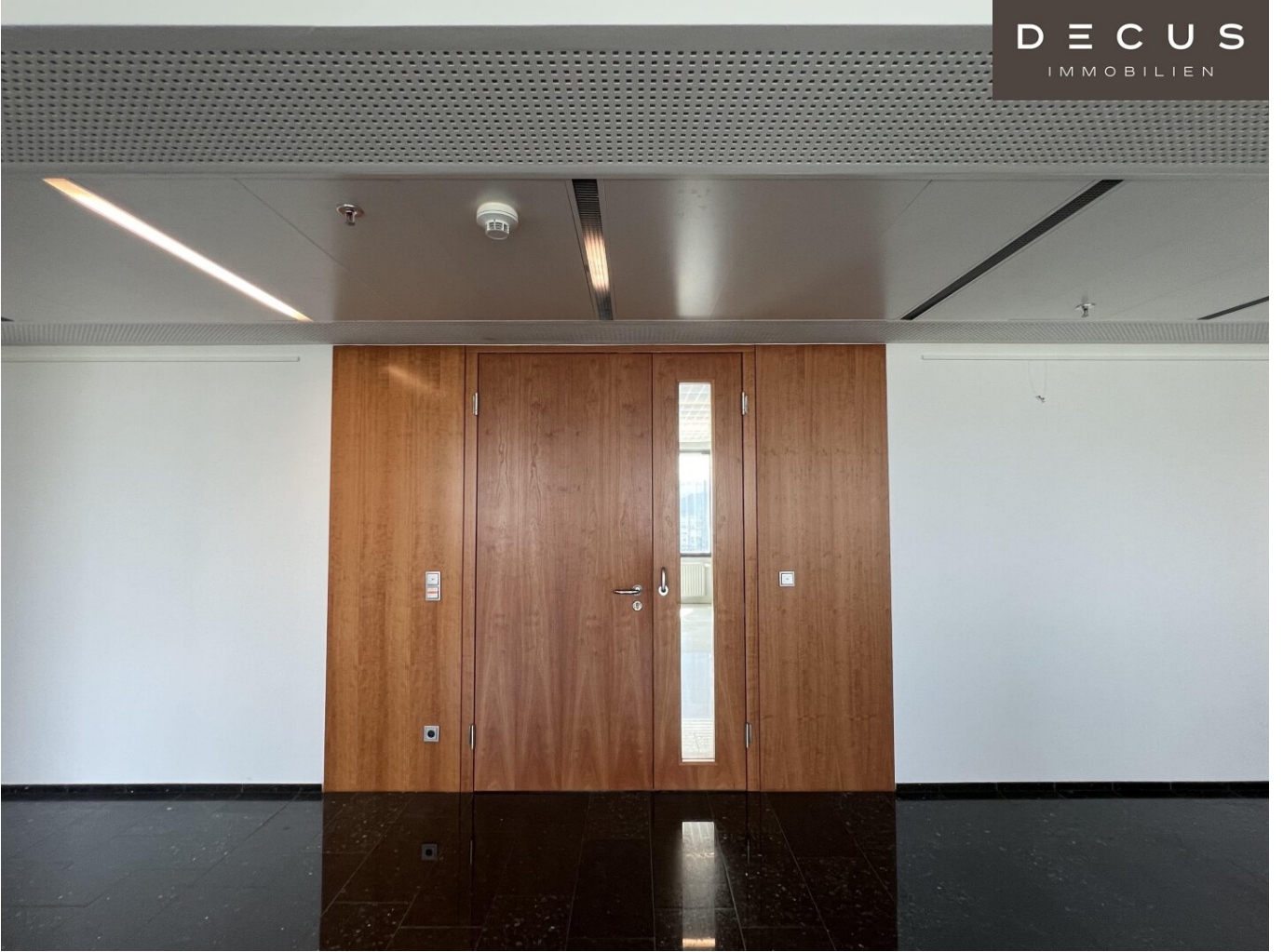
DECUS  
IMMOBILIEN



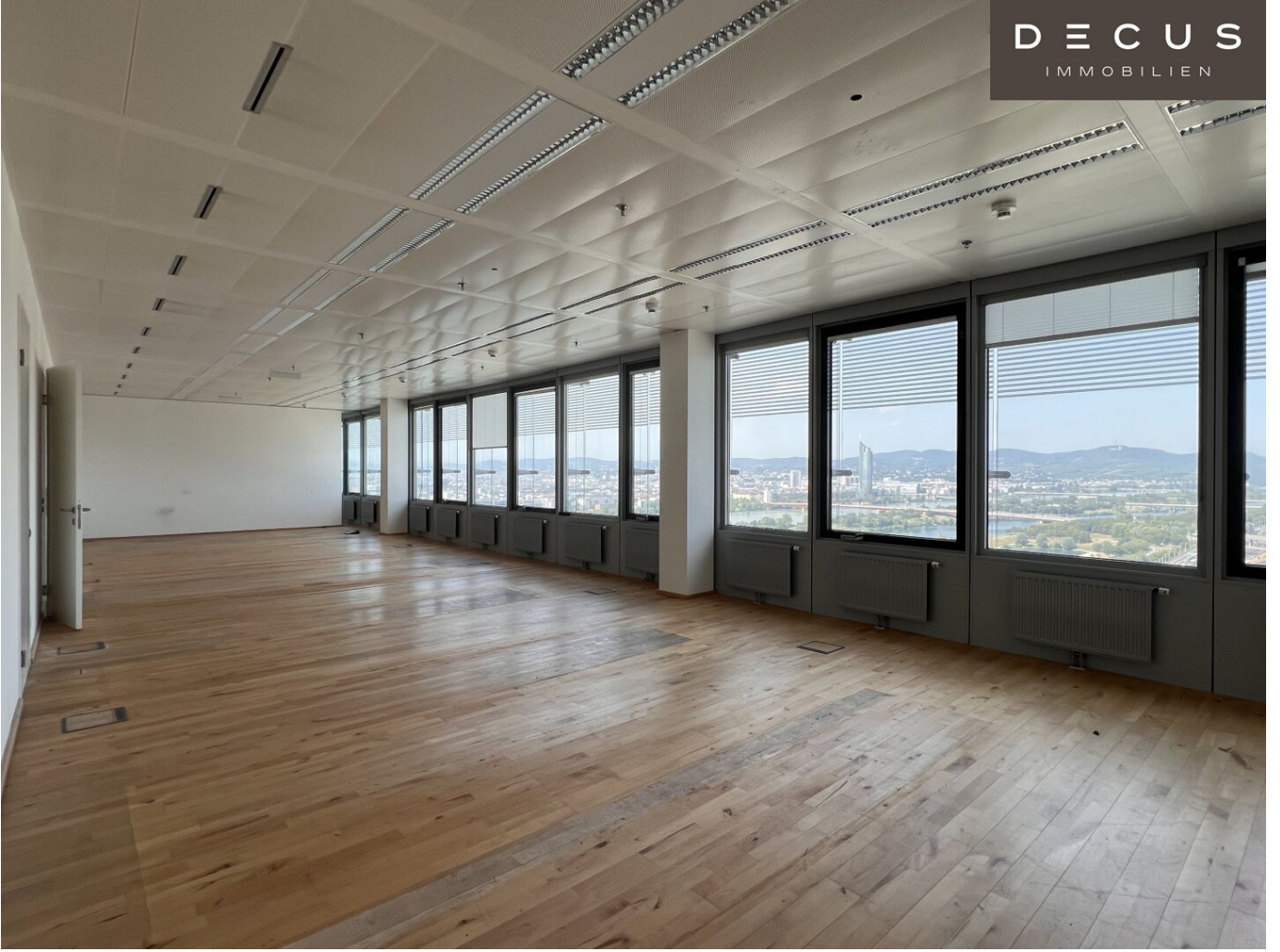
DECUS  
IMMOBILIEN



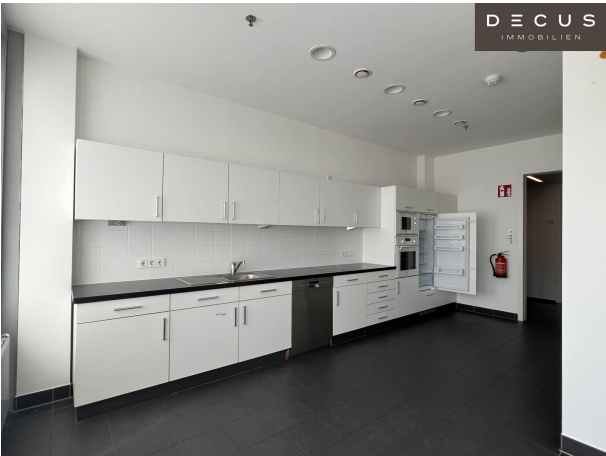
DECUS  
IMMOBILIEN



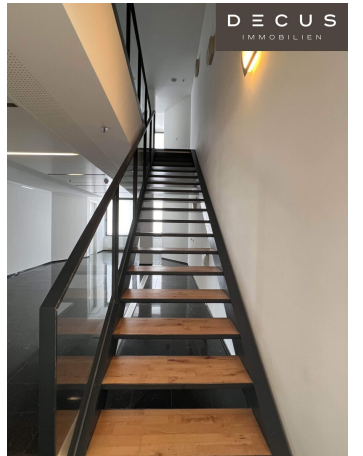
DECUS  
IMMOBILIEN

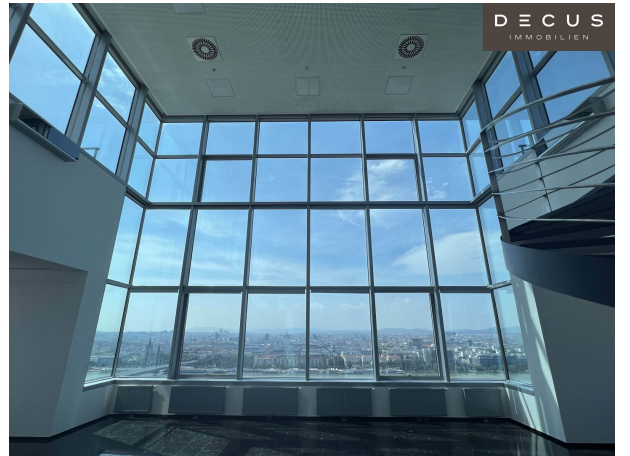
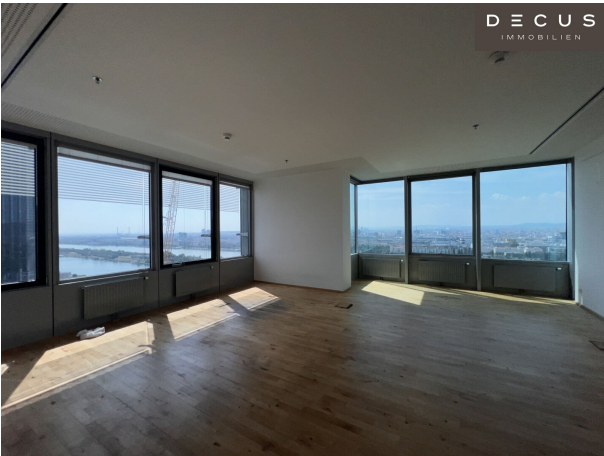


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

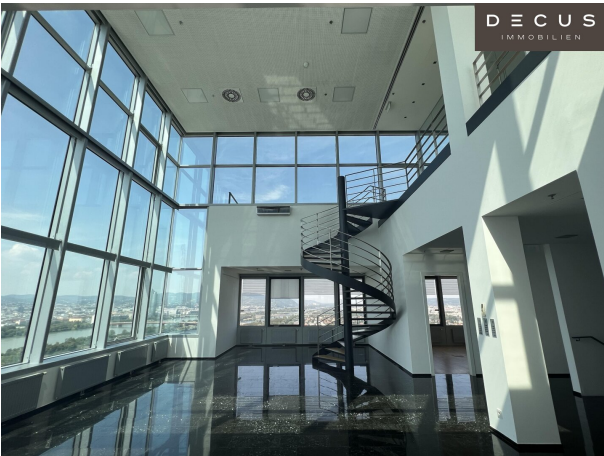




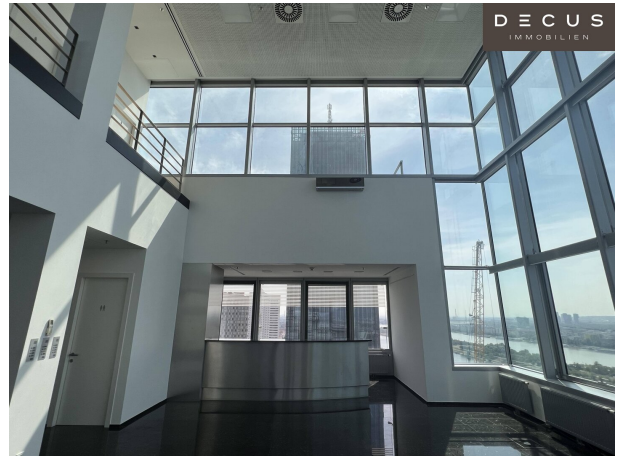
DECUS  
IMMOBILIEN



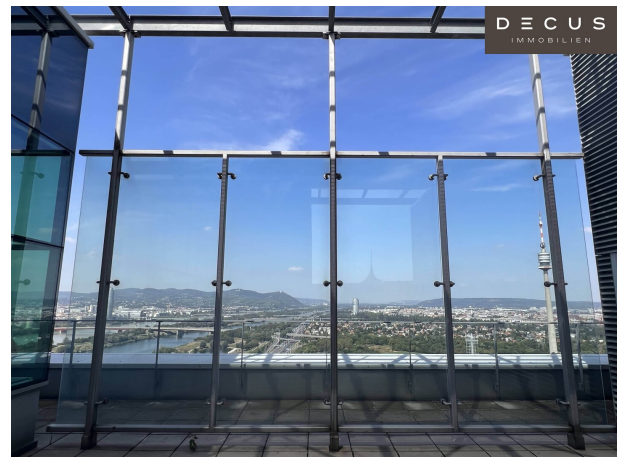
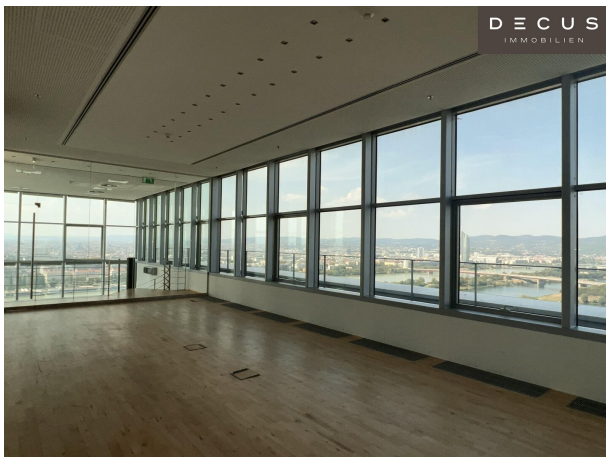
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der **Ares Tower** ist ein Bürohochhaus im 22. Bezirk. Er wurde in den Jahren 1999 bis 2001 nach Plänen von Architekt **Heinz Neumann** im Stadtteil *Donau-City* errichtet. Wie auch bei anderen Bauwerken in der Donau City war eine mythologische Figur namensgebend, in diesem Fall der griechische Kriegsgott ARES.

Das rund 100 Meter hohe Gebäude zählt zu den höchsten Gebäuden in Wien und wurde 2001 beinahe zeitgleich mit dem benachbarten Tech Gate Vienna fertiggestellt.

Das elegante Hochhaus verfügt bei einer Bruttogeschoßfläche von ca. 61.000 m<sup>2</sup> über eine vermietbare Fläche von etwa 40.000 m<sup>2</sup>, welche sich auf 26 Geschoße verteilen.

Der architektonisch ansprechende und **zeitlose Büroturm** nahe der Uno City verfügt über beste technische Infrastruktur und besticht durch flexibel gestaltbare Büroeinheiten mit **herrlicher Aussicht**.

Das Erdgeschoss des Gebäudes bietet ein Restaurant, einen Portierempfang, eine Zutrittskontrolle und eine moderne Lounge. Die Umgebung sorgt für beste Infrastruktur, die den täglichen Bedarf hervorragend abdeckt - Gastronomie, Bäckereien, Bank, Trafik und eine Apotheke runden den Standort ab. Das beliebte Erholungsgebiet, der **Donaupark** und die gegenüber gelegene **Donauinsel** finden Sie nur einen Steinwurf entfernt.

Die Eventlocation **Wolke 19** kann für Firmenanlässe und Meetings mit einzigartigem Weitblick und Terrasse, angemietet werden.

## Beschreibung der Mietfläche:

Die zur Vermietung gelangende Fläche erstreckt sich über die Geschoße 22 bis 25 und umfasst **ca. 1.300m<sup>2</sup>** an Mietfläche.

Der Zugang erfolgt über den Haupteingang im 23. Obergeschoß, wo sich der Empfang und Büroräume in verschiedensten Größenordnungen befinden. Von hier aus gelangt man über eine Stiege innerhalb des Mietbereichs entweder in die darunter befindliche Ebene, wo sich auch Büroflächen befinden oder in die darüber befindlichen **äußerst ansprechenden Repräsentations- oder Veranstaltungsräumlichkeiten**. Dieser Bereich wurde **zweigeschoßig** ausgeführt und verfügt über eine sehr **großzügige Glasfront** mit Ausblick in alle Richtungen. Von hier aus gelangt man über eine **Wendeltreppe** in das oberste Stockwerk, welches über einen großen Besprechungsraum mit wundervollem **Ausblick auf den**

**Kahlenberg** verfügt und auch eine **Terrasse** bietet.

### **Flächenaufstellung:**

Insgesamt umfasst die Fläche dieses Mietbereichs ca. **1.300m<sup>2</sup>**.

Diese teilen sich wie folgend auf die einzelnen Geschöße auf:

22. Obergeschoß - ca. 400m<sup>2</sup>

23. Obergeschoß - ca. 654m<sup>2</sup>

24. Obergeschoß - ca. 159m<sup>2</sup>

25. Obergeschoß - ca. 84m<sup>2</sup>

### **Betriebskosten:**

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### **Konditionen:**

*Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)*

*Kaution: 6 Bruttomonatsmieten*

*Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten*

*Provision: 3 Bruttomonatsmieten*

### **Ausstattung:**

- Parkettboden / Feinsteinzeug
  
- Doppelboden

- zweigeschoßige Bereiche
- Teeküche
- Kühldecke / teilw. Kühlgeräte
- Radiatoren
- öffenbare Fenster
- Zutrittskontrolle
- Portier

**Energieausweis** vom 11.04.2022 liegt vor:

Heizwärmebedarf: 67,7 kWh/m<sup>2</sup>

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, ausreichend Stellplätze vorhanden

€ 130,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

In wenigen Gehminuten ist die U1 Station "Kaisermühlen (VIC)" zu erreichen, sowie die Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B "Station Kaisermühlen". Individuell ist das Gebäude

optimal erreichbar über die Donau-Ufer-Autobahn (A22). Der Flughafen Wien ist mit dem PKW in weniger als 20 Minuten erreichbar.

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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- 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 <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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap