

## Andromeda-Tower



**Objektnummer: 6422**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	363,15 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.994,65 €
<b>Kaltmiete</b>	6.119,07 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.124,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

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

## Objektbeschreibung

Der dynamisch wachsende und optimal gelegene Stadtteil Wiens, Vienna DC, bietet mit dem Andromeda Tower internationales Flair in einem innovativen Technologieumfeld. Umgeben vom Vienna International Center, von hochwertigen Bürokomplexen, Wohngebäuden und Freizeiteinrichtungen ist der Andromeda Tower eingebunden in eine ausgewogene urbane Struktur

Der Andromeda Tower wurde 1998 als erstes Gebäude der Vienna Donau City fertig gestellt und ist heute Repräsentanz zahlreicher Internationaler Unternehmen.

Die Flexibilität in der Innenraumgestaltung und die moderne Ausstattung sind nur einige Details dieses Objektes, das natürlich auch mit seiner perfekten Lage an der U-Bahn und an der Autobahn punktet. Sonnenschutz und öffentbare Fenster schaffen ein angenehmes Raumklima, die hochwertige technische Ausstattung ein gutes Arbeitsumfeld

Es besteht die Möglichkeit zusätzliche Konferenzräumlichkeiten im benachbarten Ares-Tower, in der Wolke 19, anzumieten.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

4. OG: 363,15m<sup>2</sup> (+7,00m<sup>2</sup> Terrasse) / €11,00/m<sup>2</sup>

8. OG: 335,17m<sup>2</sup> / € 13,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 5,85/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung, Kühlung, Portier, Sicherheit)

**Parkplätze:** Tiefgarage à € 150,00/Monat, Freigelände à € 120,00/Monat

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 90A, 91A, 92A, 20B
- U-Bahn Linie 1

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Wagramer Straße
- Reichsbrücke
- A 22 – Donau-Ufer-Autobahn

## **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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.