

## Landmarx



**Objektnummer: 6510**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	450,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.526,01 €
<b>Kaltmiete</b>	8.281,28 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.755,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

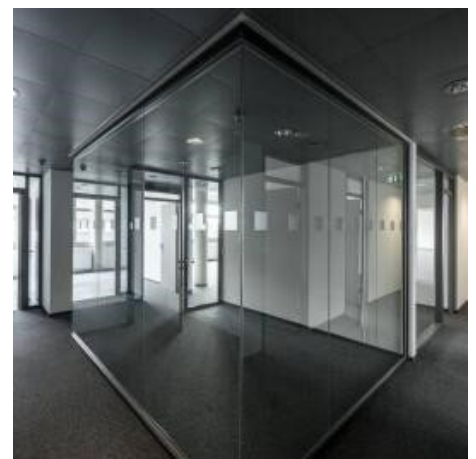
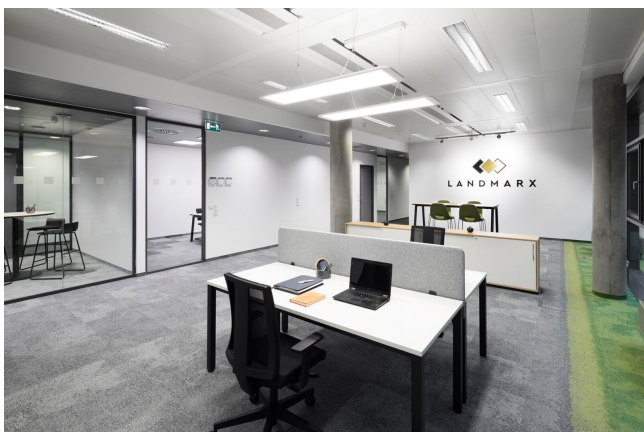


### Harald Rank

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





## Objektbeschreibung

Das T-Center ist ein Landmark Building des Stadtentwicklungsgebietes Neu Marx, das schrittweise zu einem modernen Büro- und Forschungsstandort entwickelt wurde. Der Komplex mit insgesamt rund 134.000 m<sup>2</sup> wurde von Planungsteam Architektur Consult ZT GmbH unter den Architekten Günther Domenig, Hermann Eisenköck und Herfried Peyker entworfen und fand internationale Beachtung.

Als eigenständiger Gebäudeteil des T-Centers mit eigenem Eingang profitiert **Landmarx** von der vorhandenen Struktur – es gibt etwa ein Fitnessstudio im Gebäudekomplex. Die Menschen, die bereits hier arbeiten, sorgen für eine belebte Atmosphäre und machen Landmarx ideal für Unternehmen, die Anbindung und ein repräsentatives Büro suchen. Der bekannteste Bürokomplex Wiens, das T-Center, ist optimal dafür. Das T-Center wurde 2004 fertiggestellt, und seitdem sorgt seine unkonventionelle Architektur für Diskussionen. Das macht es über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt und zum Markenzeichen von St. Marx. Das Gebäude wurde mit drei Architekturpreisen ausgezeichnet.

Der Standort bietet ein ideales Arbeitsumfeld und konnte in den letzten Jahren so prominente Mieter wie T-Mobile, Intercell, BEKO, Arsanis, Akron, Affiris Emerson/Artesyn sowie die Fachhochschule für Biotechnologie gewinnen.

Die restaurierten Schlachthaushallen sorgen für ein ganz besonderes Flair durch Veranstaltungsräumlichkeiten und beherbergen das moderne Restaurant "Marx Restauration".

Bei der Innengestaltung der Büroeinheiten können mieterspezifische Wünsche weitgehend berücksichtigt und umgesetzt werden. Die Büroflächen zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung und effiziente Flächenstruktur aus. In der Tiefgarage können zusätzlich noch Parkplätze angemietet werden.

### Highlights:

- Hohe Flexibilität in der Gestaltung

- Büroflächen ab 400 m<sup>2</sup>
- Pro Geschöß bis zu 2.500 m<sup>2</sup>
- 6 Obergeschosse
- 2 Untergeschosse mit öffentlicher Garage und
- Besucher-Parkplätzen, sowie E-Ladestationen

**Einige Details zur Ausstattung der Büroflächen:**

- Lift
- Fenster öffenbar
- Sonnenschutz Außen/elektrisch
- EDV u. Telefon Verkabelung Vermieterseite: CAT7
- Teppichboden
- Heizung Radiatoren
- Kühlung Kühlbalken
- Teeküchenanschlüsse

- Rezeption / Empfang

## **KLIMASYSTEM**

Je zwei LAN-Räume mit redundanter USV-Versorgung und redundanter Kühlung pro Ebene.

Für ein perfektes Raumklima sorgt ein kombiniertes Kälte-, Heizungs- und Lüftungssystem.

Zusätzlich kann jedes zweite Fenster geöffnet werden.

## **SERVICE**

Direkt von außen und auf jeder Ebene: Zwei getrennte Zugänge, z. B. Extra-Eingang für Besucher\*innen und Team – bis zu vier Zugänge zu den Büros (je nach Bürogröße).

Lastenlift inklusive großzügiger Anlieferungszone.

## **SECURITY**

Die Hausbetreuung ist werktags vor Ort, außerhalb der Bürozeiten hilft ein Bereitschaftsteam schnell und kompetent.

## **TECH**

Die Technikausstattung garantiert perfekten Workflow:

Redundante Internetanbindung bis zum LAN-Raum (zwei getrennte Wege).

Rechenzentrum im Gebäude und USV-Stromschiene in jedem Gebäudekern.

Ein Büro in St. Marx bedeutet Nähe – zum Zentrum genauso wie zu außen gelegenen Bezirken. Nur 20 Minuten sind es mit den Öffis in die City oder zum Hauptbahnhof Wien. Durch die vielen Firmen, Unis und anderen Ausbildungsstätten, die sich in St. Marx angesiedelt haben, ist die Infrastruktur optimal ausgebaut: Nur 650 Meter entfernt ist die Landstraßer Hauptstraße.

Und wenn man mal weiter weg muss: Der Flughafen ist nur 20 Minuten entfernt.

### **Verfügbare Flächen:**

- 4. OG/ Kern 8: 1.111,67m<sup>2</sup>
- 4. OG/ Kern 9: 494,96m<sup>2</sup>
- 4. OG/ Kern 8 + Kern 9: 1.606,63m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Kern 9: 450,07m<sup>2</sup>

**Miete:** € 14,50/m<sup>2</sup>

**Parkplätze:** à € 150,00

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 74A, 80A
- Straßenbahn Linie 18, 71
- U-Bahn Linie 3



- Schnellbahn

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- A23 Süd-Ost-Tangente
- Rennweg
- Landstraßer Gürtel

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <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.