

## **Modernes Büro in internationalem Businessumfeld - flexible Aufteilung - Andromeda Tower**



**Objektnummer: 271542735**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donau-City-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	363,15 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaltmiete (netto)	3.994,65 €
Kaltmiete	6.119,08 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,00 €
Betriebskosten:	2.124,43 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 660 922 93 92

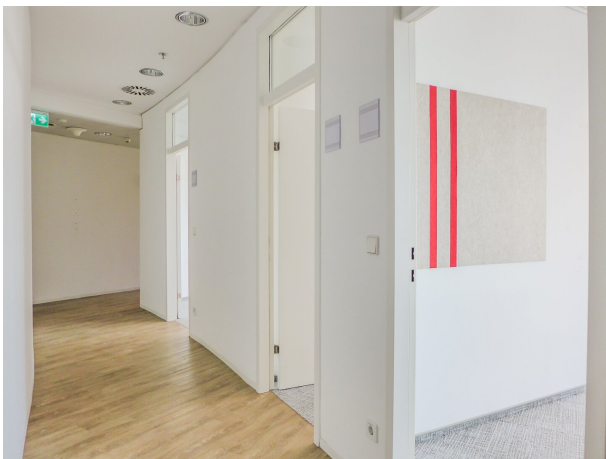








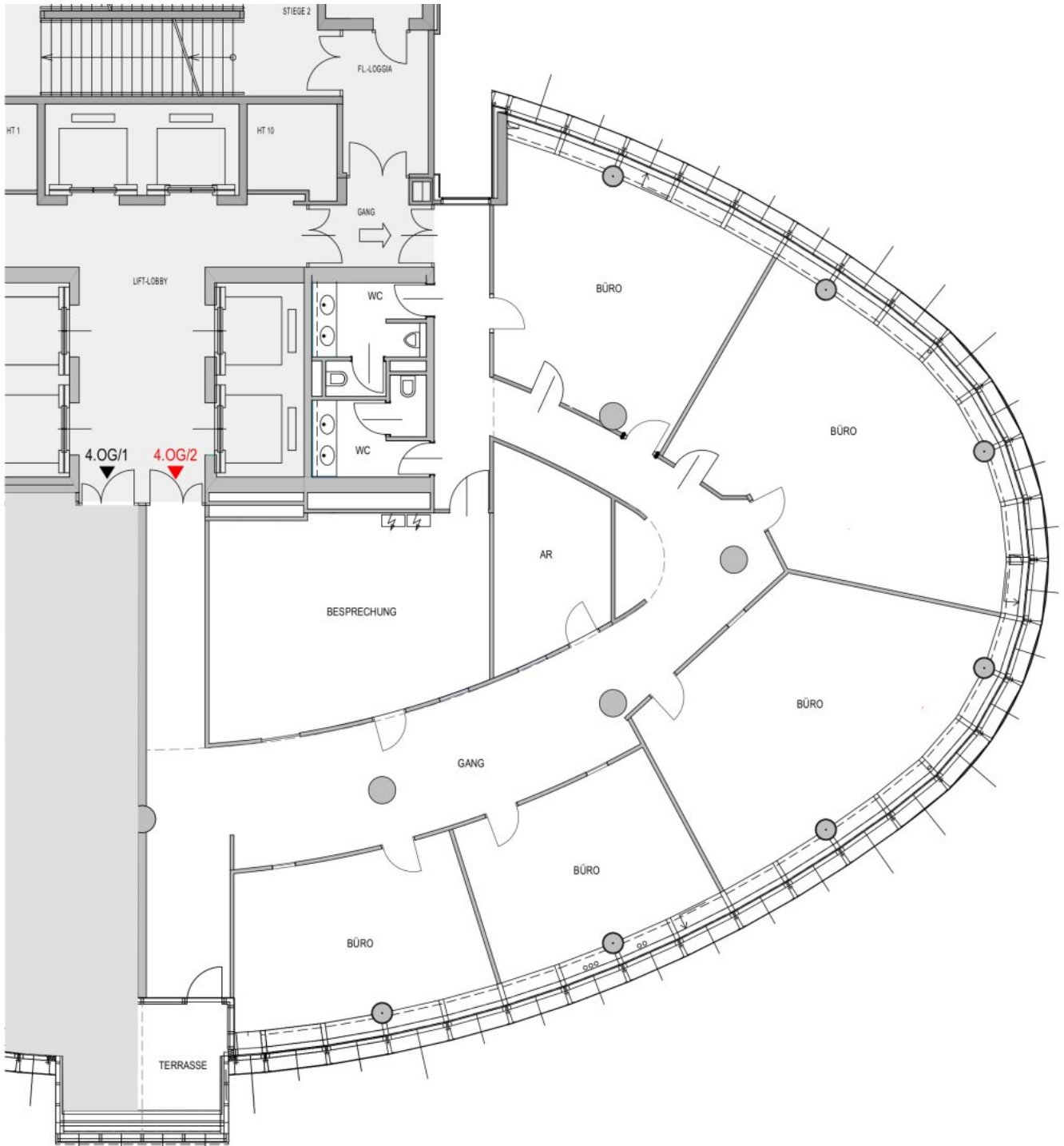












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beziehen Sie Ihre neue Topmoderne Bürofläche im beliebten Office Cluster der Donau City im 22. Bezirk. Hier im **4.OG des Andromeda Towers gelangt eine hochwertige Bürofläche** zur Vermietung. Die großzügige Fläche ist flexibel nutzbar und bietet alle Annehmlichkeiten eines modernen Bürogebäudes.

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.

### Highlights:

- moderner Eingangsbereich mit Portier
- hochwertige Ausstattung
- öffnenbare Fenster
- flexibles Raumkonzept (Großraum- oder auch Einzelbüros möglich)
- Parkmöglichkeiten
- gute Anbindung und Infrastruktur

### Ausstattung:

- Kühlung

- Leerverrohrung und Bodentanks
- getrennte Toiletten
- Teeküche
- Anlieferungszone für LKW'S

### **Kosteninformationen:**

Miete: 11 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto

Betriebskosten: 5,85 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto (inkl. Heizung)

**Gesamt: 6.119,08 zzgl. 20% USt.**

Gesamt: 7.342,90 inkl. 10% USt.

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin (gerne auch spät abends oder am Wochenende).**

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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap