

**Moderne Büroetage mit tollem Ausblick - 1.387qm -  
flexible Aufteilung - Ares Tower**



**Objektnummer: 271542758**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Donau-City-Straße                       |
| Art:                          | Büro / Praxis                           |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 1.387,00 m <sup>2</sup>                 |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 5,85                           |
| Kaltmiete (netto)             | 20.111,50 €                             |
| Kaltmiete                     | 27.670,65 €                             |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 14,50 €                                 |
| Betriebskosten:               | 7.559,15 €                              |
| Provisionsangabe:             |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

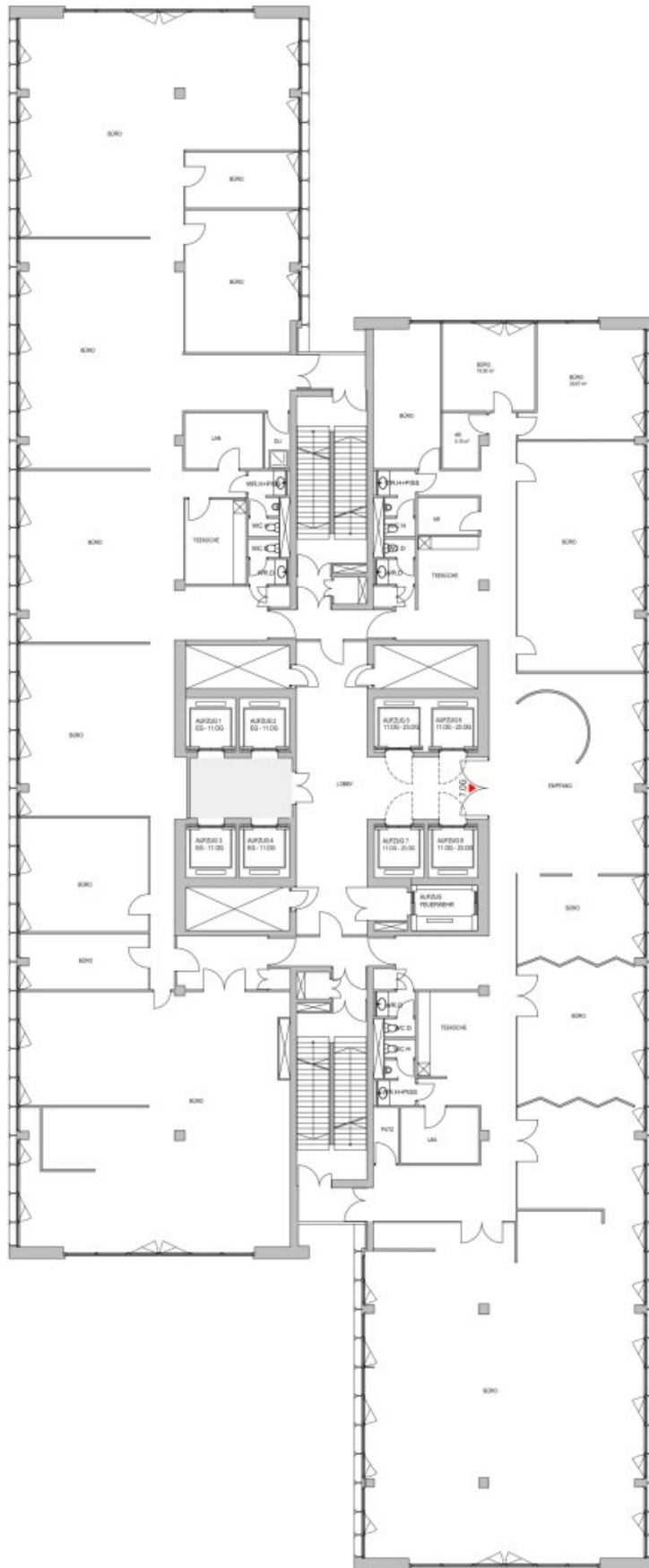
Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 660 922 93 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beziehen Sie Ihre neue Topmoderne Bürofläche im beliebten Office Cluster der Donau City im 22. Bezirk. Hier im **7.OG** des **ARES Towers** gelangt eine **hochwertige Bürofläche** mit **tollem Ausblick** zur Vermietung. Die großzügige Fläche ist **flexibel nutzbar** und bietet alles was Sie für zeitgemäßes Arbeiten benötigen.

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:

- repräsentativer Eingangsbereich mit Portier
- hochwertige, moderne Ausstattung
- flexibles Raumkonzept
- Parkmöglichkeiten
- barrierefrei
- toller Ausblick

### Ausstattung:

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

### **Kosteninformationen:**

Miete: 14,50 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto

Betriebskosten: 5,45 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto (inkl. Heizung)

Gesamt: 27.670,65 zzgl. 20% 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 <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