

## Ares Tower



**Objektnummer: 6558**

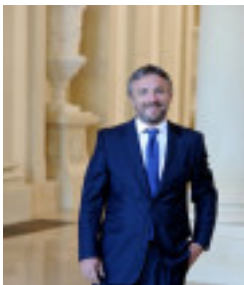
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	634,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.193,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.648,30 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.455,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

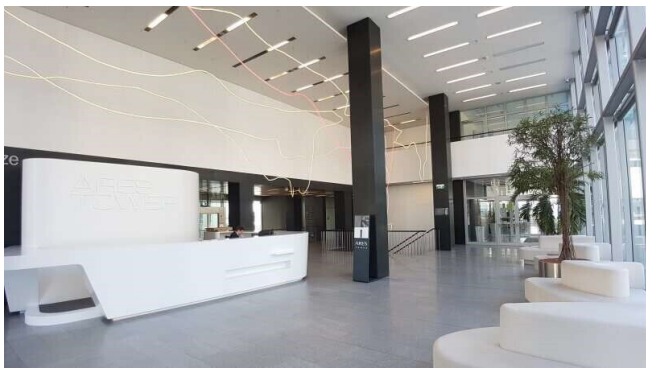


### Harald Rank

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

Der Ares Tower ist ein zentrales Bürogebäude der Donau City und bietet höchste Qualität und eine optimale Verkehrsanbindung.

Neben den Büroflächen verfügt das Gebäude über einen zentralen Empfang, Cafeteria, Sky Lobby und eine Tiefgarage.

Das mit 26 Stockwerken ca. 100 m hohe Gebäude weist eine Bruttogeschoßfläche von rund 60.000 m<sup>2</sup> auf. Bedingt durch die geometrisch strenge Grundrissform ist eine flächeneffiziente Büroadaptierung für jeden Mieter umsetzbar.

Entsprechend dem Ausstattungsstandard im Büroturm verfügen die meisten Flächen über eine Kühldecke, Hohlraumboden, zweischalige Glasfassaden sowie eine zeitgerechte Haustechnikregelung.

Die Flächen bestehen durch eine maximale Effizienz und vor allem auch Flexibilität, sodass sämtliche Bürolösungen, vom Einzelzimmer bis hin zum Großraum problemlos umsetzbar sind.

In den Etagen 22-25 steht eine über interne Treppen verbundene, viergeschossige Traumimmobilie zur Verfügung, inklusive einer Terrasse und dem ultimativen Ausblick.

Die hauseigene Tiefgarage erstreckt sich über 4 Decks und verfügt insgesamt über 495 Stellplätze.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

- 6. OG: 634m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG: 1.387m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>

- 17. OG: 245,30m<sup>2</sup> --- € 16,50/m<sup>2</sup>
- 22. OG - 25. OG: 1297,00m<sup>2</sup> (& große Terrasse) --- € 12,50/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 5,45/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung, Kühlung, Sicherheit und Energie)

**Parkplätze:** à € 130,00 / 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
- A22 – Donauufer-Autobahn
- A23 – Südost Tangente

## **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.