

## Moderne Büros im Andromeda Tower | 1220 Kaisermühlen



Andromeda Tower

**Objektnummer: 337/05489**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	335,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Gesamtmiete</b>	7.581,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.357,21 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.960,74 €
<b>USt.:</b>	1.263,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

**MA Florian Bogner**

Colliers

T +43 1 535 53 05 531

F +43 1 535 53 25

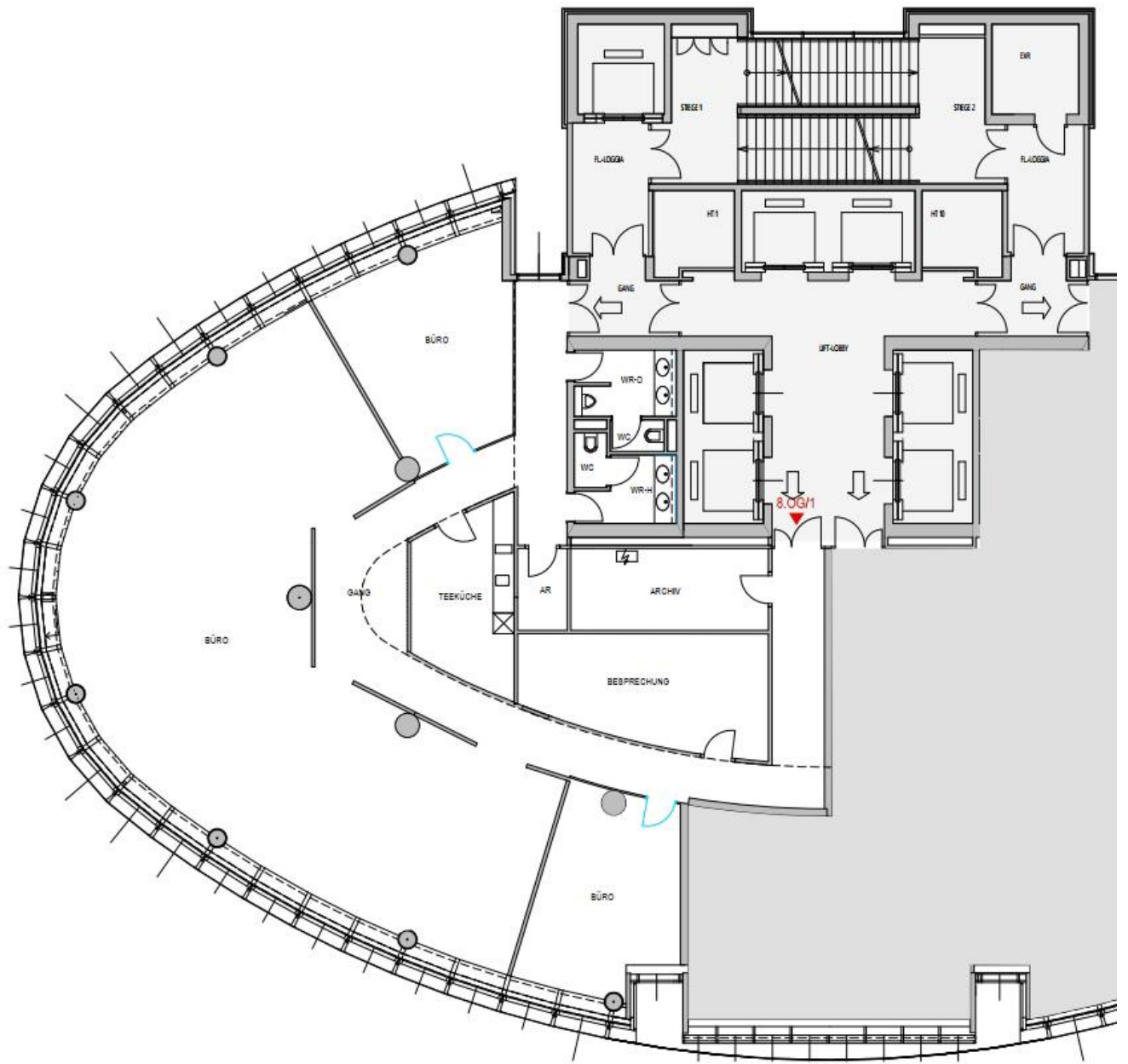
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

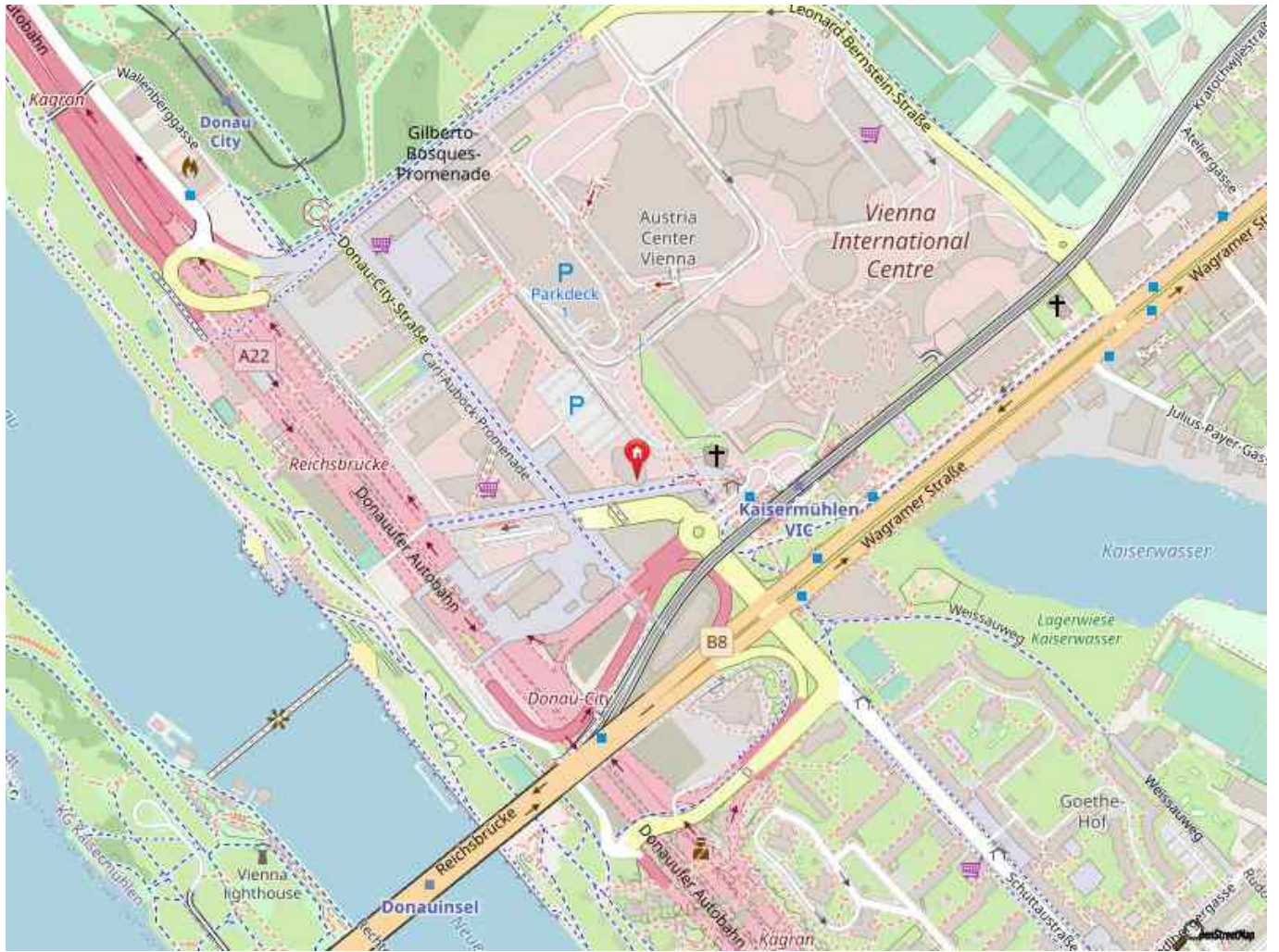














## Objektbeschreibung

### BESCHREIBUNG

Der dynamisch wachsende und optimal gelegene Stadtteil Wiens, die 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.

Charakteristisch für das Gebäude ist der ellipsenförmige Grundriss. Dieser ermöglicht speziell im Büroausbau Open-Space“ eine Abkehr von den geometrischen Raumfluchten hin zu organischen Grundrisslösungen. Diese organische Form findet im Innenraum des Büros einen Gegenpol mit kantigen Raumteilern.

### VERFÜGBARKEIT

ab sofort

### VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

4.OG Top 2 363 m<sup>2</sup> € 11,00

8.OG Top 1 335 m<sup>2</sup> € 13,00

Betriebskosten: € 5,85 inkl. Lift, Heizung und Kühlung

Stellplätze: Hauseigene Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen

### AUSSTATTUNG

öffnbare Fenster  
außenliegender Sonnenschutz  
abgehängte Decke  
computergerechte Beleuchtung  
Doppelboden  
Teppichfliesen  
Fernwärme  
Kühlbalken  
Teeküchenanschlüsse  
Moderne Liftanlage  
Lastenlift

### TECHNISCHE DETAILS

Neubau

Energiekennwerte:

Energieklasse: C





Heizwärmebedarf 76 kWh/m<sup>2</sup>a

#### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U1 (Station Kaisermühlen VIC)

Bus: 20B, 91A

#### INFRASTRUKTUR

Zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf stehen in der unmittelbaren Nähe zur Verfügung. Auch eine perfekte Anbindung ist mit der U1 gegeben.

#### KAUTION

6 Bruttomonatsmieten

#### PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.



## **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.