

**+++ BEZUGSFERTIGES BÜRO IM SATURN TOWER mit  
unverbaubarem Ausblick +++ DONAUPARK +++**



**Objektnummer: 1140253/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.470,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.455,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



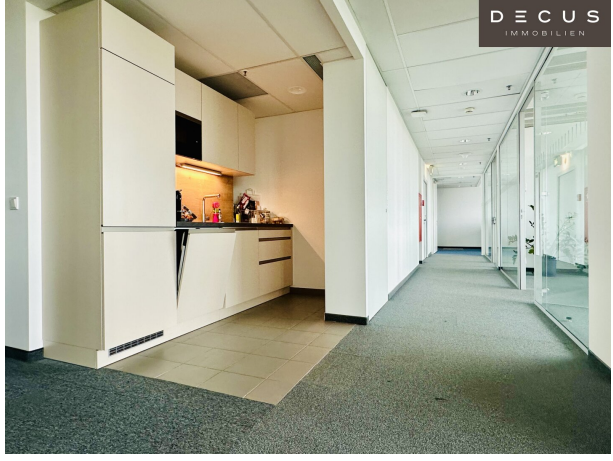
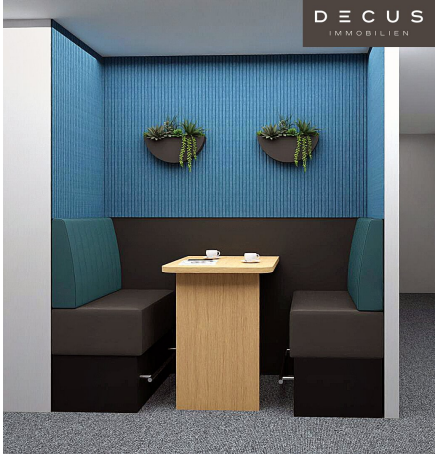
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

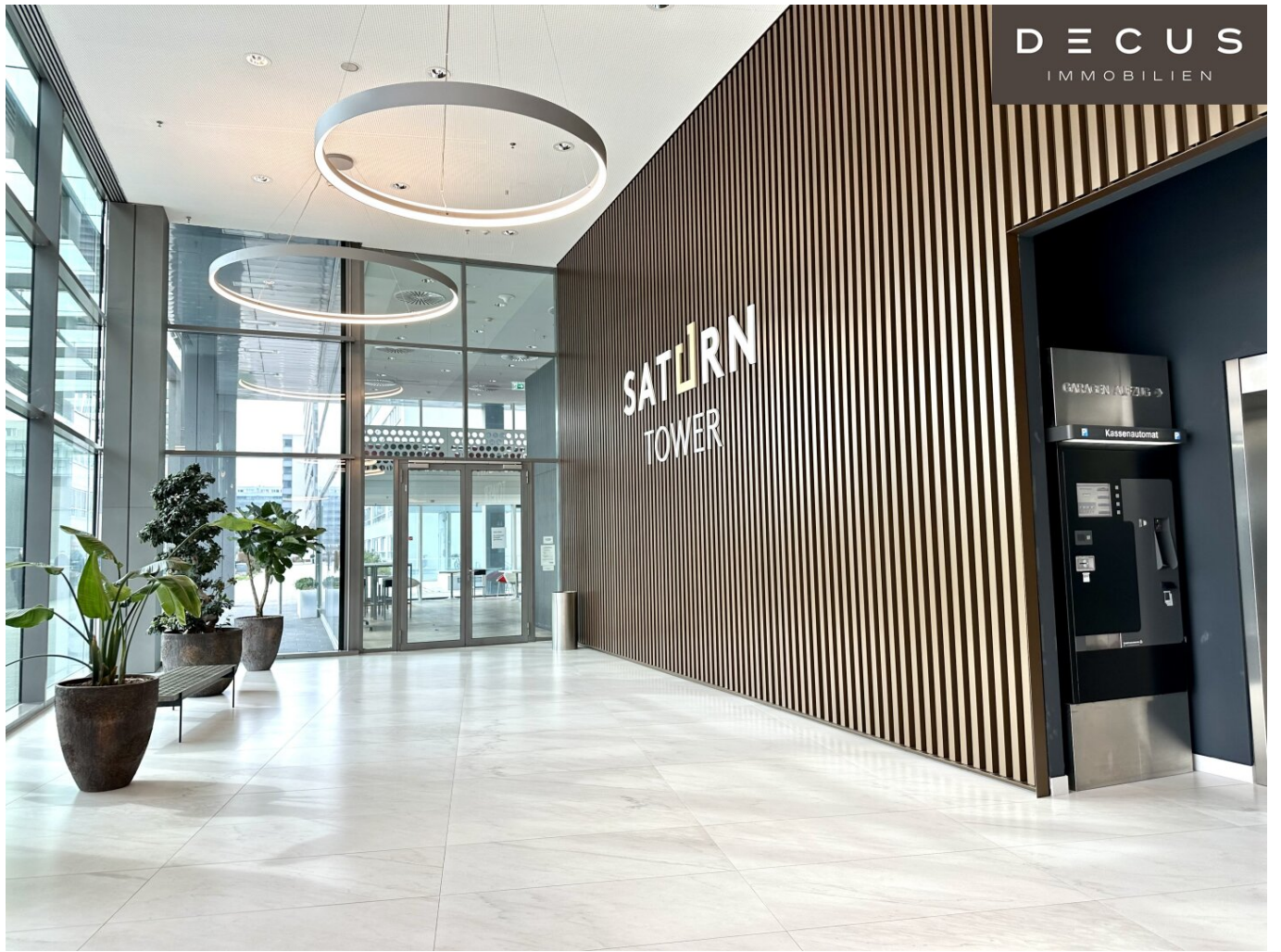
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1

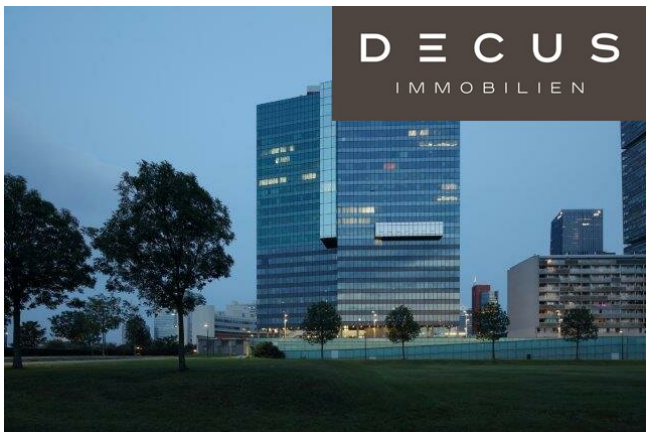






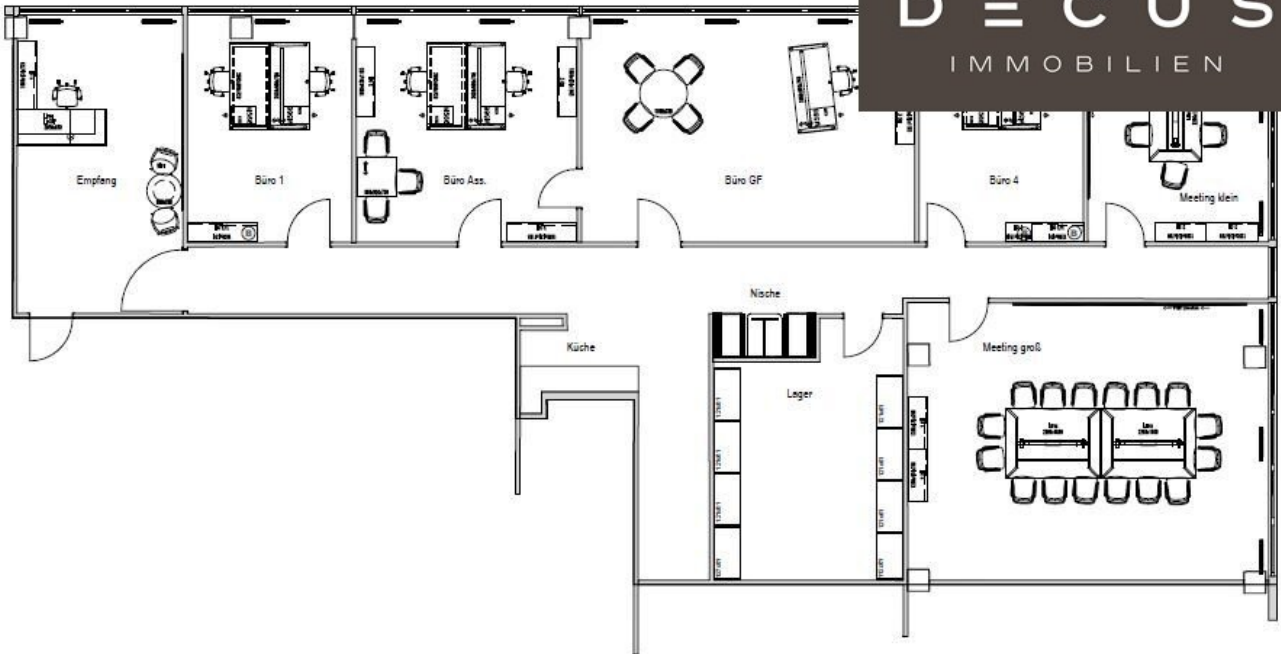






# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Entworfen von den beiden Stararchitekten Hollein und Neumann, ist der **SATURN TOWER** architektonisch und technisch gesehen eines der Top-Bürogebäude Wiens.

Der Baukörper wird durch ein unverkennbares Wechselspiel von Einschnitten und Erker-elementen strukturiert. Zahlreiche Terrassen und Balkone bieten einen atemberaubenden Blick auf die Stadt und den direkt angrenzenden Donaupark. Großzügige Glasflächen gestatten aber auch einzigartige Ausblicke vom Inneren des Gebäudes. Die einzelnen Geschosse zeichnen sich durch variable Größen und Nutzungsmöglichkeiten aus.

Als Besonderheit steht mit der **Skylobby wolke 21** eine der schönsten Eventlocations Wiens als temporär anmietbare Sonderfläche zur Verfügung. Deren große Terrasse bietet eine unvergleichliche Atmosphäre und gewährt wunderbare Ausblicke.

Eine eigene Anlieferungszone für Lkws erleichtert Organisation und Vorbereitung großer Veranstaltungen.

Als Teil des erfolgreichen Bürostandortes Vienna DC Donau-City profitiert der Saturn Tower von hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Supermärkte, Bäckereien, Bankfilialen, ein Drogeriemarkt und zwei Trafiken sorgen für umfassende Versorgung. Zwei Kindergärten und ein Ärztezentrum ergänzen das Angebot perfekt.

Zudem ist optimale Verkehrsanbindung, sowohl an die Autobahn als auch an die U-Bahn gegeben.

Für entspannte Mittagspausen oder nach der Arbeit bieten Donaupark und Donauinsel beinahe endlose Grünflächen und zahlreiche Sportmöglichkeiten, und das nur wenige Schritte vom Arbeitsplatz entfernt. Im Haus steht für sportliche Mitarbeiter zudem ein gesicherter



Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

- **Bei dem Büro handelt es sich um eine Nachmietersuche, seitens Eigentümer werden keine Investitionen geleistet, die Fläche hat der dzt. Mieter erst vor zirka 12 Monaten saniert bezogen. Die attraktive Bürofläche kann übernommen werden, wie liegt und steht.**
- **Büromöbel und Möbel Sitznische, sind vorhanden und können auf Wunsch gegen Ablöse (nach Vereinbarung mit dem dzt. Mieter) übernommen werden.**
- **Bezug nach Vereinbarung, frühestens ab Jänner 2025**

**Mietvertrag:** befristet, 10 Jahre (5 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 4.533,03/Monat/netto

Betriebskosten, inkl. Heizung und Kühlung: ca. € 1.455,00/Monat/netto

**monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 7.185,64**

**Ausstattung: alle Räume ZENTRAL begehbar**

- Empfang

- 4 Büroräume
- 1 kleines Besprechungszimmer
- 1 großes Besprechungszimmer
- 1 unbelichteter Raum (Lager)
- hell, ruhig
- getrennte Sanitäreinheiten (1 gemeinsamer Waschbereich)
- eingerichtete Teeküche (vom Vermieter)
- Sitznische
- tlw. Glastrennwände
- Gipskartonständerwände
- ergonomisches Beleuchtungskonzept
- Kühlung über Kühlbalken
- Bodentanks inklusive Bestückung
- Teppichbodenfliesen
- Lastenlift (führt in alle Etagen)

- Anlieferungszone für LKW'S
- Gesicherter Fahrradabstellplatz hinter dem Gebäude
- bereits vorhandene Internetprovider: A1, COLT, Video-Broadcast, Tele 2

**Lagerflächen** auf Anfrage im Haus verfügbar.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 23,33kWh/m².

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,08

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus | Stellplätze auf Anfrage | PKW Kurzparkticket

2 Stk. € 171,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK sind derzeit Vertragsbestandteil des Mieters und zugeordnet

**Verkehrsanbindung:**

Sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Vom „alten“ in das neue Stadtzentrum sind es mit **U-Bahn** (Station **U1: VIC, Kaisermühlen**), Auto oder Fahrrad nur wenige Minuten. Direkt um die Vienna DC findet sich außerdem Wiens beliebtestes Freizeit- und Erholungsgebiet, die Donauinsel und der Donaupark.



Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap