

## URBAN GARDEN - My Hive am Wienerberg



**Objektnummer: 6745**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	462,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.930,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.193,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.263,80 €
<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

Verfügung

## Objektbeschreibung

Die neuen Büroflächen werden die BREEAM-Zertifizierung „Outstanding“ erhalten und spielen alle „StückerIn“ – von Freiflächen, Grünfassaden, 100% Ökostrom, Mobilitätskonzept, effiziente Lichtkonzepte bis zu Green-Lease Mietverträgen.

Myhive am Wienerberg | Urban Garden bringt für Sie Work und Life nachhaltig in Balance. Und das, während Sie Ihrem Business nachgehen.

Eingebettet in eine begrünte Terrassen-Landschaft fühlt sich Ihr neues Office wie ein natürliches Erholungsgebiet mit Wohnzimmeratmosphäre an.

Meetings oder Work Sessions unter freiem Himmel sind übrigens bei Myhive am Wienerberg | Urban Garden von der ersten Sekunde an Programm. Denn zu Ihrem neuen Büro oder persönlicher Mietfläche gehört ein eigener Balkon mit Garten natürlich dazu – mit direktem Blick aufs Naherholungsgebiet Wienerberg.

Persönliches Arbeitsalltag-Detox-Programm

Myhive am Wienerberg | Urban Garden beugt vielen Stressfaktoren vor: Dank Office Spaces, die sich an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens anpassen, großzügiger Infrastruktur samt Geschäften des täglichen Bedarfs sowie einer Vielzahl an Restaurants und Cafés direkt vor der Bürotür. Und die ideale Verkehrsanbindung lässt Sie ohne Eile jedes Ziel erreichen.

Grüner als nur begrünt.

Unsere myhive am Wienerberg | Urban Garden Familie verpflichtet sich aber nicht nur zum relaxten Arbeiten, sondern auch zum nachhaltigen Handeln. Dabei liegt die Gestaltung aller Grünflächen samt Pflanzen, größtmögliche Müllvermeidung und der achtsame Energieverbrauch in der Verantwortung aller Mieter.

Bleibt nur noch eine Frage offen: Wann tauchen Sie entspannt in Wiens neue grüne Office Oase ein?

Myhive am Wienerberg sorgt dafür, dass Zeit für die wesentlichen Dinge gewonnen wird – durch praktische Services und eine optimale Infrastruktur.

Die wichtigsten Annehmlichkeiten im Überblick:

- Twelve Konferenzzentrum mit 12 Hightech-ausgestatteten Räumen
- Thirty Five Event-Location im 35. Stockwerk der Twin Towers
- TwentyTwo Restaurant im 22. Stockwerk des Holiday Inn Vienna South
- Komfortable Community-Lounge
- Bequeme Sitzmöglichkeiten im Außenbereich
- Großzügiger Fahrradraum mit Garderobe und Duschen
- Schuster- & Schneider-Service, Blumenbestellung, Kleiderreinigung

Die wichtigsten Vorzüge unter einem Dach:

- Shopping Mall: Supermarkt, Drogeriefachhändler, Trafik, Reisebüro, Bäcker
- Umfangreiches Gastronomieangebot: Cafés und Restaurants
- Post, Banken und Reisebüro
- Cineplexx Wienerberg
- Kindergarten und Hortbetreuung
- Naherholungsgebiet Wienerberg in unmittelbarer Nähe
- Zwei 4-Sterne-Hotels mit insgesamt 380 Zimmern

## **Ausstattungsmerkmale**

### Fenster

- 3-fach Isolierverglasung, außenliegender Sonnenschutz

### Boden

- Gang- und Arbeitsplatzbereich: Teppich
- Teeküchen: Parkett

- WC Gruppen: Fliesen

#### Decke

- Büro: Rohbetondecke mit akustisch wirksamen Heiz- und Kühlsegeln in weiß
- Gang: Metall-Langfelddecke, weiß, akustisch wirksam gelocht
- WC: Metall-Langfelddecke

#### Trennwände

- Bürotrennwand: Gipskartonwand, 2-fach beplankt
- Gangtrennwand: Glaswandsystem – Doppelverglasung

#### Heizung/Kühlung

- Büroflächen über abgehängte Kühl/Heizsegel im Raum, exponierte Bereiche (Eckbüros, Besprechungsräume) mit zusätzlichen Kälte- und Wärmeabgabeflächen (Fan Coils, Heizkörper etc.) im Parapetbereich

#### Beleuchtung

- Büro: Stehleuchten mit integriertem Bewegungsmelder und integriertem Tageslichtsensor
- Besprechungsräume/Gang/Teeküchen: Deckenanbauleuchten oder Pendelleuchten

Teeküchen: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken inklusive Geschirrspüler, Spülbecken (Niro) inkl. Armatur und elektrischer Warmwassererhitzer und Kühlschrank

Elektro/EDV Büroarbeitsplätze

- Je 2 AP: 1x 230V EDV-Strom - 1x 230V Normal-Strom - 2 x Doppeldose RJ45

## **Lage**

Ob mit Auto, Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln: myhive am Wienerberg ist einfach, bequem und schnell zu erreichen und erfüllt auch rund um das Thema Mobilität höchste Ansprüche für modernes Arbeiten und Leben.

## **Verkehrsanbindung**

Mit dem Auto:

- City-Nähe: 15 Minuten ins Zentrum
- Flughafen-Nähe: 20 Minuten
- ausgezeichnete Autobahnanbindung

- Tiefgarage mit 2.000 KFZ-Stellplätzen
- Carsharing: Car2go Stellplätze vor Ort
- Taxi-Standplatz vor der Tür
- E-Car Ladestationen vor Ort

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- kostenloser Twin City-Shuttle zur Oper (Abfahrt alle 30 Minuten, ca. 15 Minuten bis zur Oper)
- öffentliche Bus-Linien 7A, 7B, 15A, 65A
- U-Bahn-Linien U1, U4 und U6
- zur Schnellbahn Wien-Meidling
- Straßenbahnlinie 1 zur U1, Station Karlsplatz/Oper
- alle Informationen über die öffentliche Anbindung im Minutentakt in Richtung Zentrum und an das Wiener U-Bahn-Netz findet man an Live-Abfahrtsmonitoren vor Ort, online und in einer App

Mit dem Rad:



- E-Bike Ladestationen vor Ort
- kostenloser Fahrradraum mit Duschen und Garderobe für alle Mieter

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 1. OG: 462,00m<sup>2</sup> --- € 15,00/m<sup>2</sup>
- 2. OG: 1.021,00m<sup>2</sup> (+ Balkon) --- € 15,00/m<sup>2</sup>
- 5. OG: 961,00m<sup>2</sup> (+ Balkon) --- € 16,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 4,90/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Kühlung)

**Terrassen:** € 5,00/m<sup>2</sup>

**Parkplätze:** à € 129,00/Monat

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 7A, 15A, 63A, 65A, 7B, 261, 265
- Straßenbahn Linie 1, 2
- U-Bahn Linie 6 (via Shuttle Bus)

- S Bahn Linie S1, S2, S3, Badner Bahn (via Shuttle Bus)

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Triesterstraße
- Wienerbergstraße
- Raxstraße
- A23

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.