

**Helle Bürofläche im attraktiven open-space Stil mit toller  
Aussicht im Rivergate**



**Objektnummer: 5599**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.329,76 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	23.403,78 €
<b>Kaltmiete</b>	28.855,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	5.452,02 €
<b>USt.:</b>	5.771,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



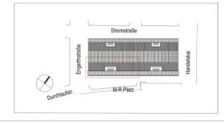




**BESTANDSPLAN**  
ENTWURF

**Gate 1-9 Obergeschoss TOP C-D+E-F**  
des Bürogebäudes  
Engerthstraße 57-58A - Stromstraße 46-58 - Handeltal 92  
1200 Wien

GER. BEZ. LEOPOLDSTADT KG, 01620 BRIGITTENAU  
GEM. NR. 44892 EZ. 2847, GEM. NR. 44893 EZ. 2847, GEM. NR. 44894 EZ. 2798,  
GEM. NR. 44897 EZ. 2798, GEM. NR. 50012 EZ. 2798, GEM. NR. 499112 EZ. 5830



**GRUNDEGENTÜMER:**

OGGI Real Estate Immobilien  
Installationsstraße 5 a 11 & Co OG  
1060 Wien, Wollanergasse 12

**PLANVERFASSER:**

Bittermann Bau GmbH  
1060 Wien, Wollanergasse 12a  
TEL: +43 (0) 1 59 38 55 0

**PLANNUMMER:**

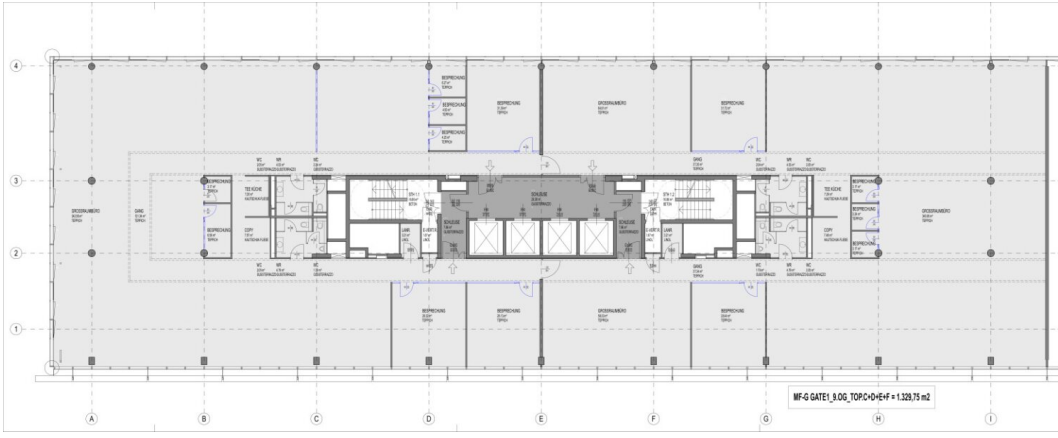
FIG-01-9-0001-SP-001

**PLANNUMMER:**

FIG-01-9-0001-SP-001

**MASSSTAB:**

1:100



# Objektbeschreibung

## **RIVERGATE - Zeitlos elegante Architektur mit vorbildlicher Nachhaltigkeit**

Durch optimierte Grundrisse und unterschiedliche Raumtiefen sind die Büroflächen äußerst flexibel und effizient gestaltbar. Die durchgehende Glasfassade ermöglicht einen herrlichen Rundumblick, das schonende Energiekonzept sorgt für mehr Wohlbefinden am Arbeitsplatz und besonders niedrige Betriebskosten.

Vom Einzelbüro über Zweier- oder Gruppenbüros bis hin zu einer offenen Raumlösung – im RIVERGATE kann jede Raumstruktur je nach Bedarf individuell umgesetzt werden.

Die Attraktivität des RIVERGATE für Firmen, Mitarbeiter und Besucher resultiert aus einer gelungenen Symbiose aus top Architektur, hervorragender Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und einer mehrfach ausgezeichneten Gebäudeökologie. Die unmittelbare Nähe zur Donauinsel, Wiens beliebtestem Freizeit- und Erholungsraum, und ein gesicherter Fahrradabstellraum im Gebäudeinneren samt Garderoben und Duschen sowie ein Massageraum steigern die Mitarbeiterzufriedenheit und das Wohlbefinden. Ein direkter Zugang zu einem der leistungsfähigsten Knotenpunkte des öffentlichen- und Individualverkehrs in Wien unterstreicht die Qualität der vorzüglichen Lage des RIVERGATE. U-Bahn, S-Bahnen, Autobushaltestellen und die Autobahnanbindungen A22 und A23 liegen im direkten Nahbereich des RIVERGATE.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Gate 1:

OG 9, Top CDEF: ca. 1.330 m<sup>2</sup> - netto € 17,60/m<sup>2</sup>/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m<sup>2</sup>/Monat.

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

Gate1:

OG2, Top DEF: ca. 889 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat - verfügbar ab 07/25

OG2, Top H: ca. 290 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat - verfügbar ab 09/25

OG3, Top H: ca. 304 m<sup>2</sup> - netto € 15,90/m<sup>2</sup>/Monat - verfügbar ab 02/25

OG 11+12, Top AB: ca. 1.917 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat - verfügbar ab 07/25,  
Dachgeschoß-Maisonette mit Weitblick

Gate 2:

EG, Top C: ca. 129 m<sup>2</sup> - netto € 18,50/m<sup>2</sup>/Monat (Retail)

OG 2, Top G: ca. 351 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

OG 3, Top G: ca. 351 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat

OG 4, Top BG: ca. 659 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat

OG 5, Top H: ca. 322 m<sup>2</sup> - netto € 16,90/m<sup>2</sup>/Monat

Die Betriebskosten betragen netto € 4,10/m<sup>2</sup>/Monat

### **Lagerflächen**

Gate 2/UG 3: ca. 194 m<sup>2</sup> - netto € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat

Gate 1/UG 1: ca. 23 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BK: netto € 2,40/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Repräsentatives Entree „Atrium“
- Restaurant im Gebäude
- Öffenbare Fenster
- Sonnenschutz und Blendschutz
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- Hochwertige Teppichfliesen

- Leichtbauwände
- Ergonomisches Beleuchtungskonzept
- Teeküchen (Anschlüsse vorbereitet)
- LAN-Raum (Anschlüsse vorbereitet)
- Sanitärgruppe

**besondere Merkmale:**

- Green Building Zertifikate (EU-GreenBuilding, LEED)
- Erdwärme- und Grundwassernutzung
- 24 Std. technischer Bereitschaftsdienst
- Portier und Bewachungsdienst

**Haustechnik:**

- Mechanische Be- und Entlüftung
- Energiesparende Bauteilkühlung und Heizung
- Sprinklervollausstattung
- Notstromversorgung



- Alarm- und Überwachungssysteme
- Modernste Zutritts- und Sicherheitssystem

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6

Schnellbahn: S1, S2, S3, S5, S6, S7, S9, S15, S45

Autobus: 5A, 11A

### **Individualverkehr**

- Anbindung individual Stadtzentrum (10 Min.)
- Flughafen Wien (15 Min.)
- A22 Prag
- A23 Südosttangente (A1, A2, A3, A4, A5)

Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft „Millennium City“ (Shopping, Entertainment, Fitness auf ca. 42 000 m<sup>2</sup>) Erholungsparadies Donauinsel (Rad-/Gehweg).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap