

**Die letzten Etagen gehören Ihnen! 1.297 m<sup>2</sup> Bürofläche auf  
4 Ebenen - Ares Tower**



**Objektnummer: 271543271**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.297,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.212,50 €
<b>Kaltmiete</b>	23.281,15 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	7.068,65 €
<b>USt.:</b>	4.656,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lukas Suk**

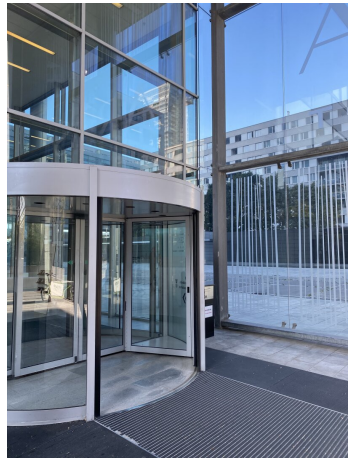
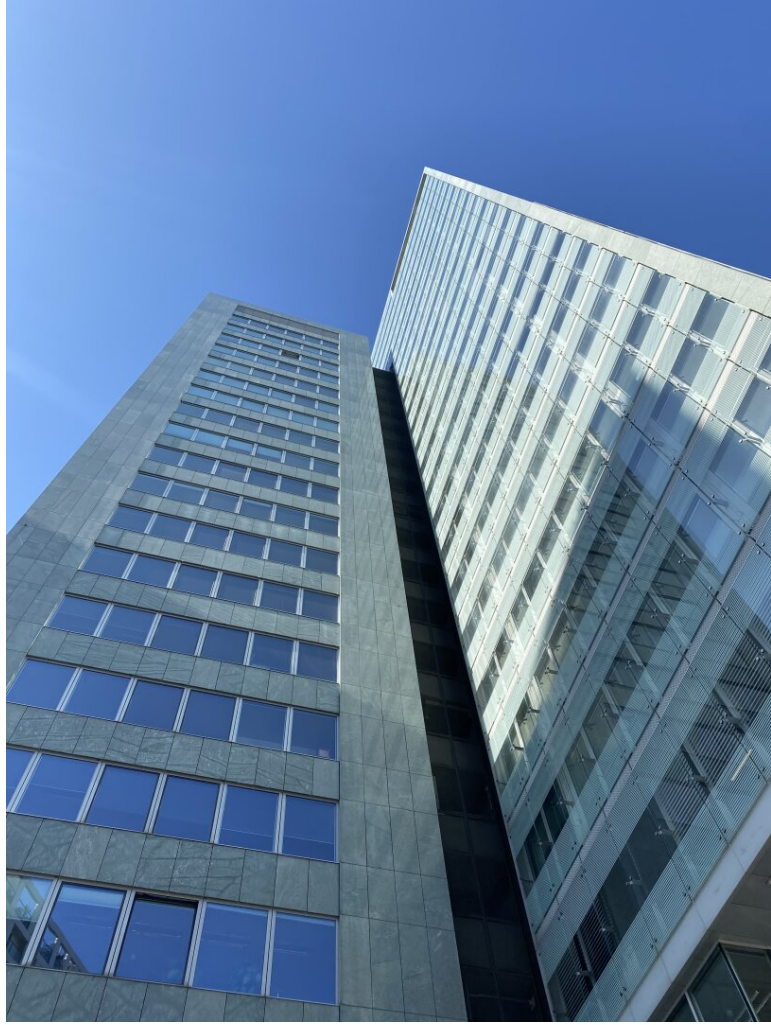
Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 676 7304391

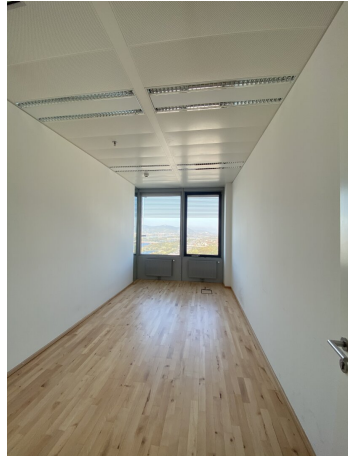
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





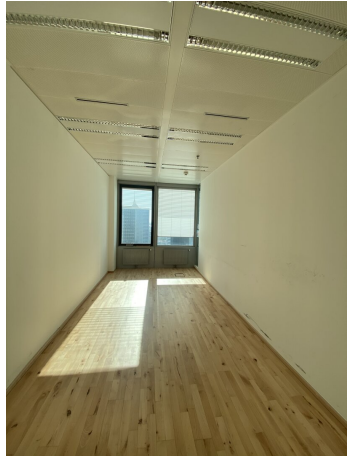


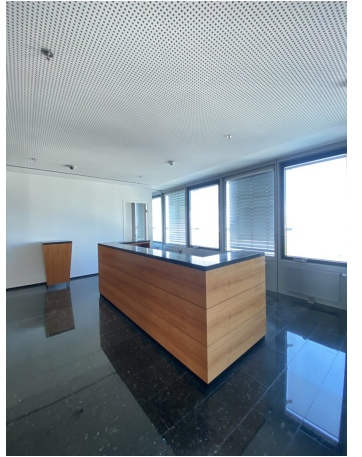




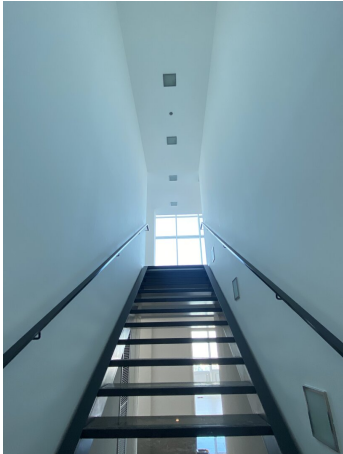






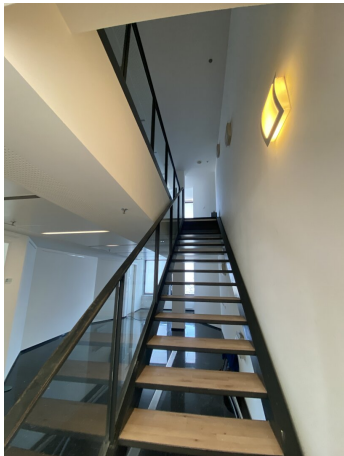










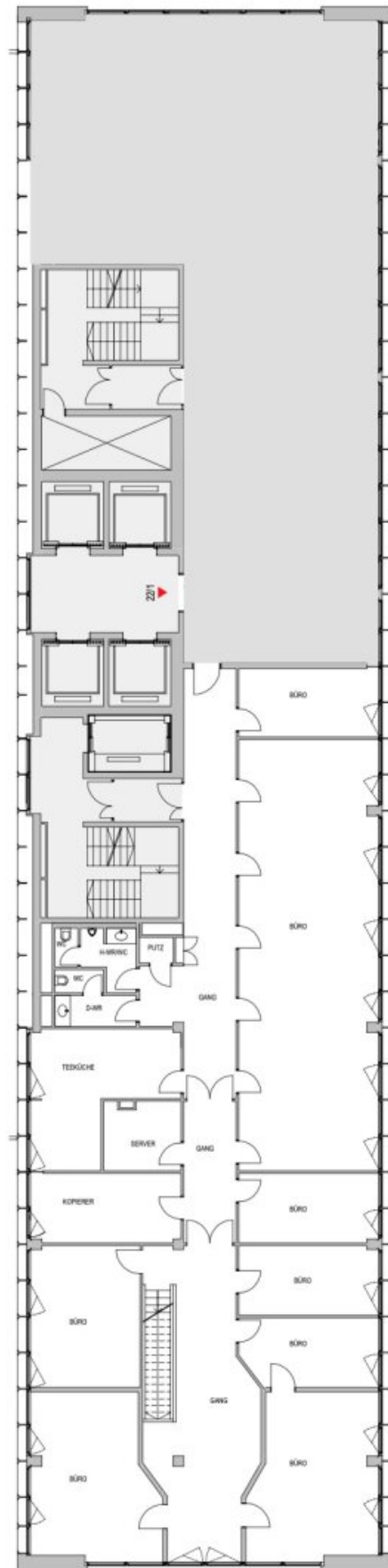


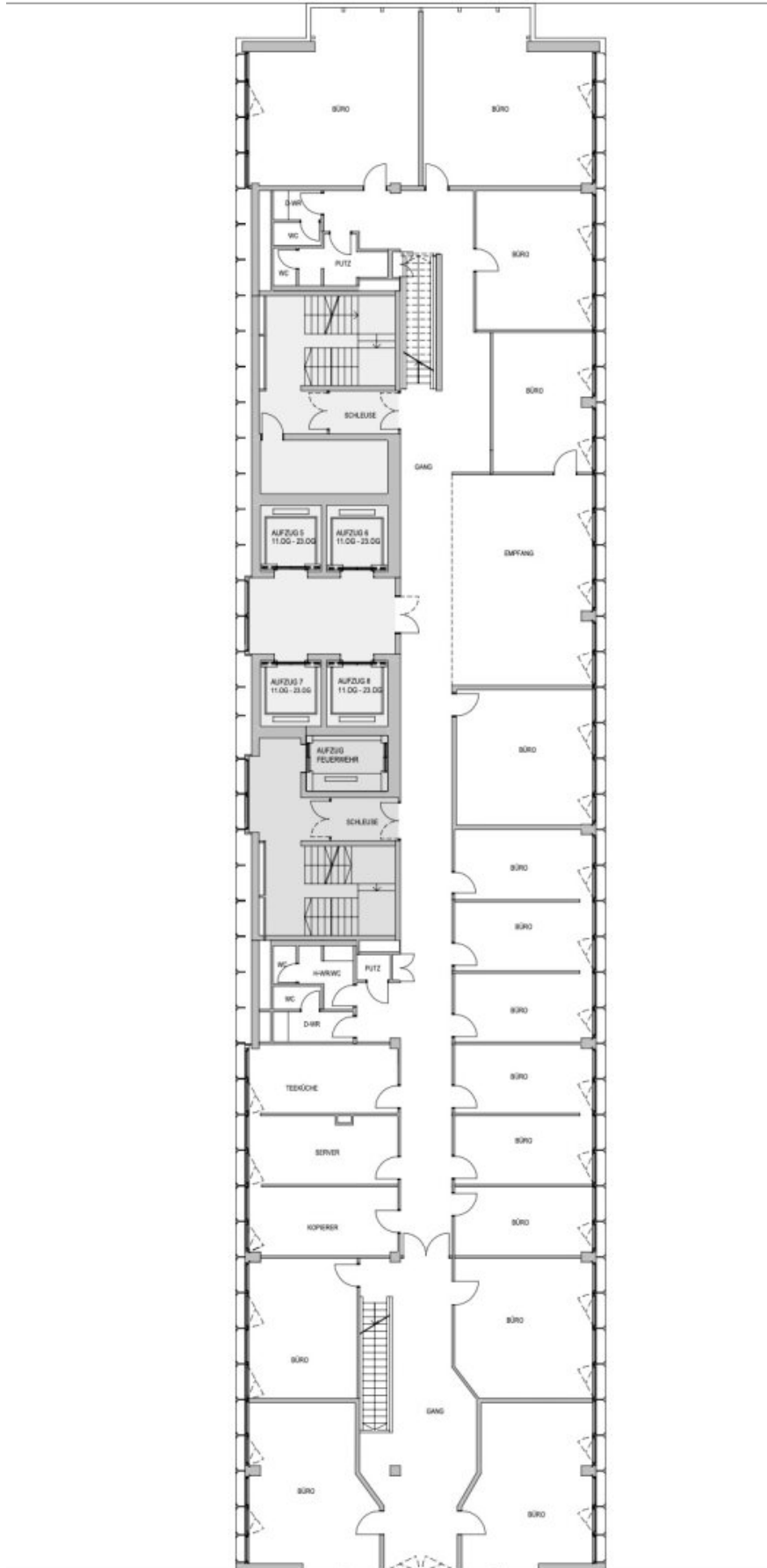


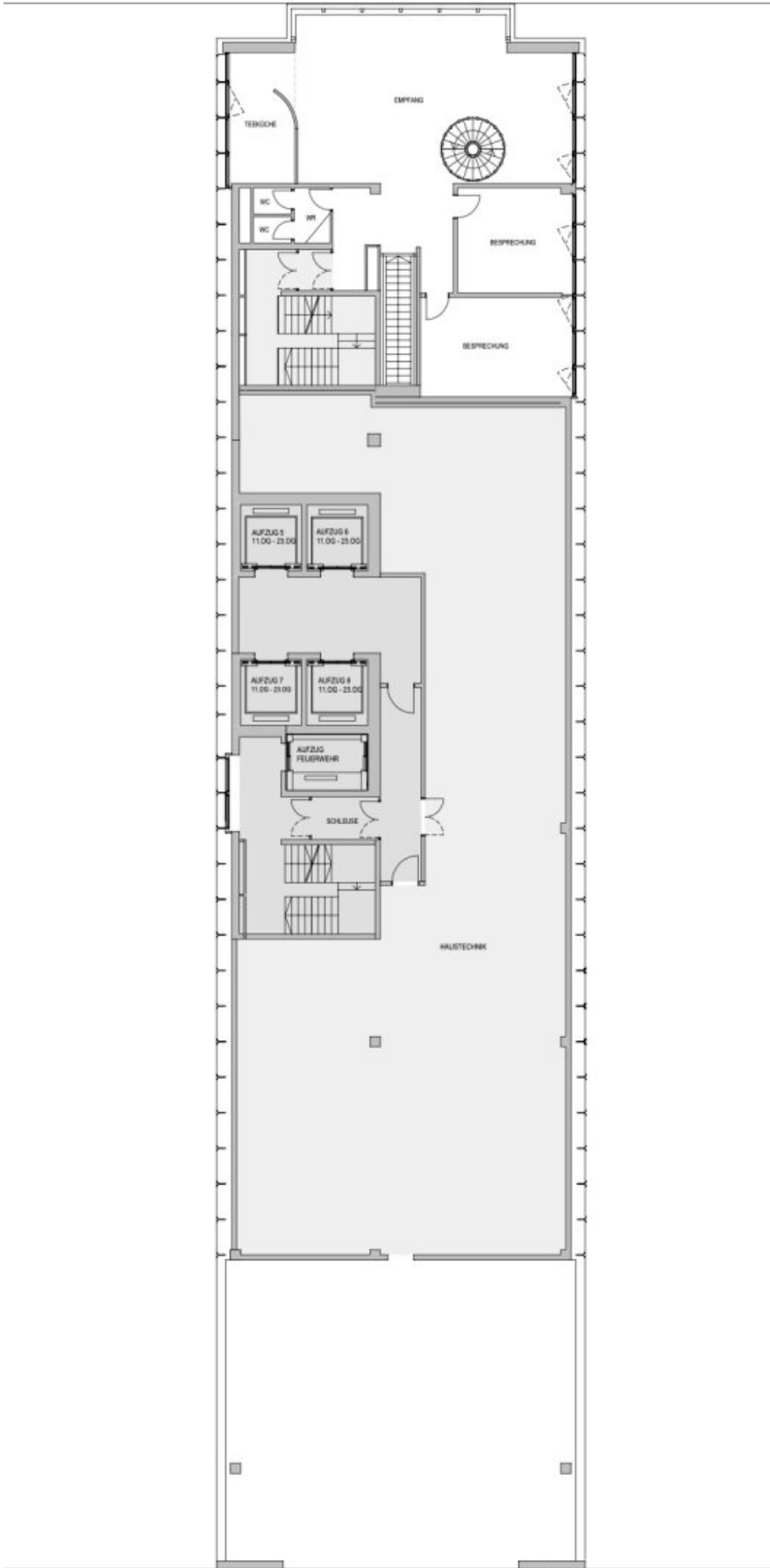


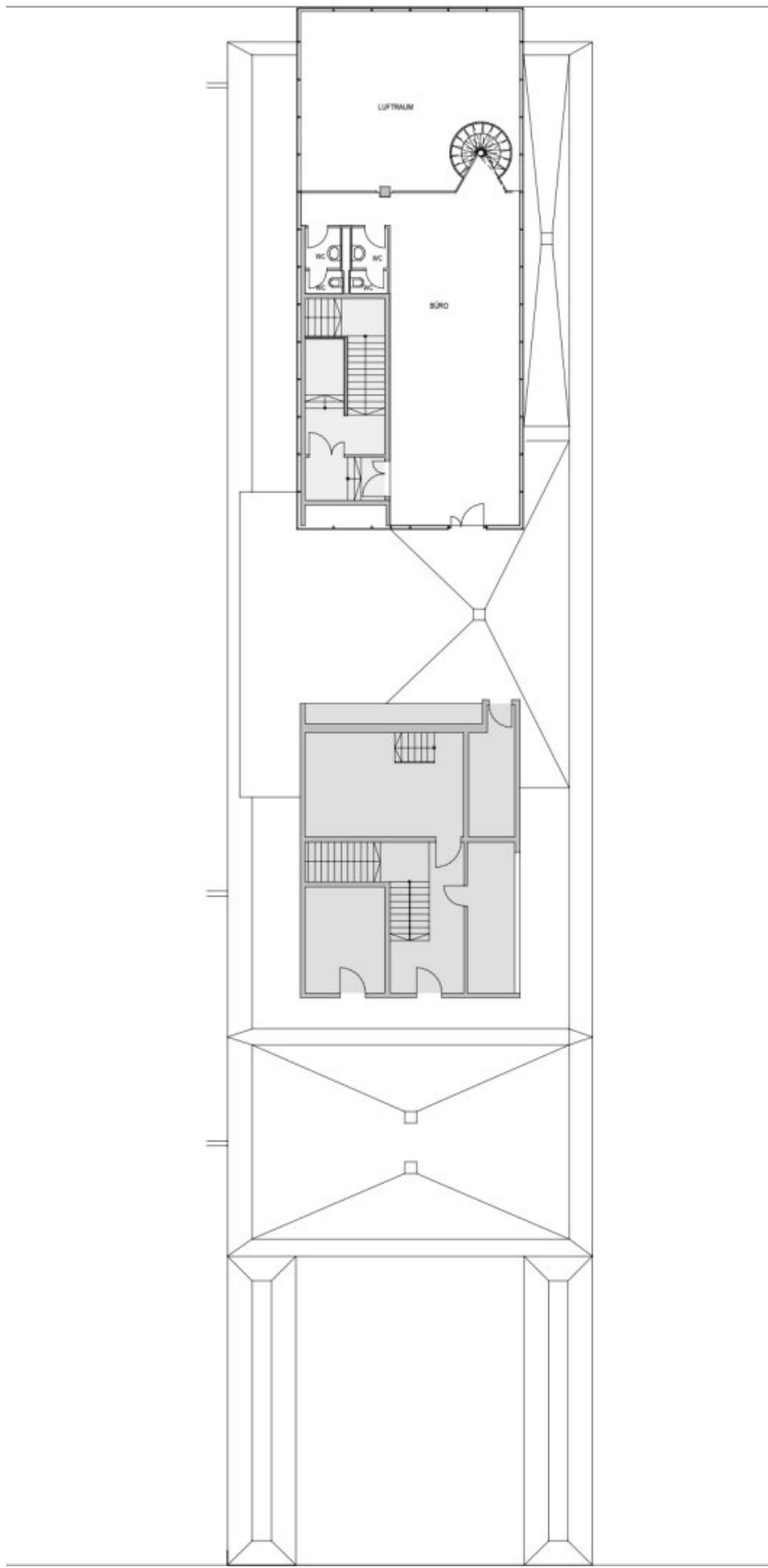












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im beliebten Office Cluster der Donau City im 22. Bezirk gelangt ein **modernes 1.297 m<sup>2</sup> große Büro auf 3 Ebenen im 22., 23. und 24. OG des Ares Towers** zur Vermietung.

Die Nähe zur **UNO City** und dem Vienna International Center, sowie die zahlreichen Firmensitze von namhaften österreichischen und internationalen Unternehmen und **Botschaften**, verleihen der **Umgebung** einen **internationalen und dynamischen Charakter**.

Die Ausstattung ist repräsentativ, modern und erfüllt alle Standards eines modernen Bürogebäudes.

### Aufteilung:

#### 22. Obergeschoss (ca. 400 m<sup>2</sup>):

- Gang
- Treppe
- 8 Bürozimmer (aktuell, Räume veränderbar)
- 1 Kopierraum
- 1 Serverraum
- 1 Teeküche
- 1 Raum für Reinigungsmittel

- 2 getrennte Toiletten

### **23. Obergeschoss (ca. 654 m<sup>2</sup>):**

- Eingangsbereich
- Empfang
- Gang
- Treppe
- 15 Bürozimmer (aktuell, Räume veränderbar)
- 1 Kopierraum
- 1 Serverraum
- 1 Teeküche
- 1 Raum für Reinigungsmittel
- 4 getrennte Toiletten

### **24. Obergeschoss (ca. 159 m<sup>2</sup>):**



- 1 großer Empfangsraum mit Wendeltreppe
- 1 Teeküche
- 2 Besprechungsräume
- 2 getrennte Toiletten

## **25. Obergeschoss (ca. 84 m<sup>2</sup>):**

- 1 großes Büro
- 2 getrennte Toiletten

## **Highlights:**

- repräsentativer Eingangsbereich
- hochwertige, moderne Ausstattung
- viele Büroräume und Räumlichkeiten
- flexibles Raumkonzept
- Parkmöglichkeiten
- barrierefrei

- klimatisiert
- fulminanter Ausblick

**Ausstattung:**

- Kühlung
- Schöne und hochwertige Böden
- Sanitärgruppen
- Teeküchen

**Kosteninformationen:**

Miete netto: 14,50 EUR /m<sup>2</sup> / Monat

Betriebskosten netto: 5,45 EUR /m<sup>2</sup> / Monat

Gesamtmiete netto: 23.281,15 EUR

Gesamtmiete brutto: 27.937,38 inkl. 20% USt.

**In den Betriebskosten sind Akontokosten für Heizung und Warmwasser enthalten.**

**Eine Besichtigung ist jederzeit möglich.**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap