

## **Skyline – Office and more**



**Objektnummer: 6894**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.304,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	21.526,56 €
<b>Kaltmiete</b>	27.397,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	5.870,88 €
<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

An einem der interessantesten Knotenpunkte der Stadt, am Döblinger Gürtel im 19. Wiener Gemeindebezirk, Heiligenstädter Straße 31, entstand ein außergewöhnliches Büroobjekt: Skyline.

Geprägt von seiner dynamischen Architektur setzt Skyline ein modernes Zeichen auf den historischen Wiener Stadtbahnbögen: Die Bebauung des Dreiecks zwischen innerem und äußerem Döblinger Gürtel und der Heiligenstädter Straße - direkt an der U-Bahn und S-Bahn Station Spittelau.

Hier entstanden ca. 13.700 Quadratmeter Büro- und Geschäftsflächen. Das Erdgeschoss zur Heiligenstädter Straße gelegen bietet Geschäfts- und Serviceflächen. Weiters verfügt das Objekt über einen ruhigen Innenhof.

Skyline präsentiert sich mit dieser Standortqualität, seinem unverwechselbaren Design und dem Charme der Verbindung eines High-Tech-Bürohauses mit historischer Bausubstanz als einzigartige Immobilie mit außergewöhnlichem Charakter.

**Betriebskosten:** € 4,50/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung + Kühlung)

**Parkplätze:** ab € 107,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 35A, 37A
- Straßenbahn Linie 37, D

- U-Bahn Linie 4, 6
- Schnellbahn Linie 40

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Döblinger Gürtel
- Heiligenstädter Straße
- Liechtensteinstraße

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**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





## **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.