

## Moderne Büroflächen im Vienna Airport Office Park 4



**Objektnummer: 7150**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1300 Schwechat
<b>Nutzfläche:</b>	508,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.095,71 €
<b>Kaltmiete</b>	11.016,48 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.920,77 €
<b>USt.:</b>	2.203,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sophie Schmück

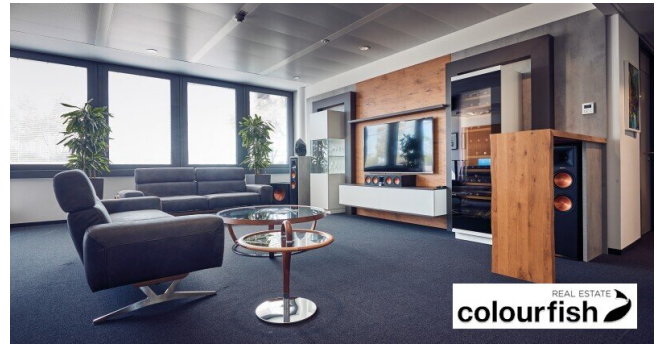
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

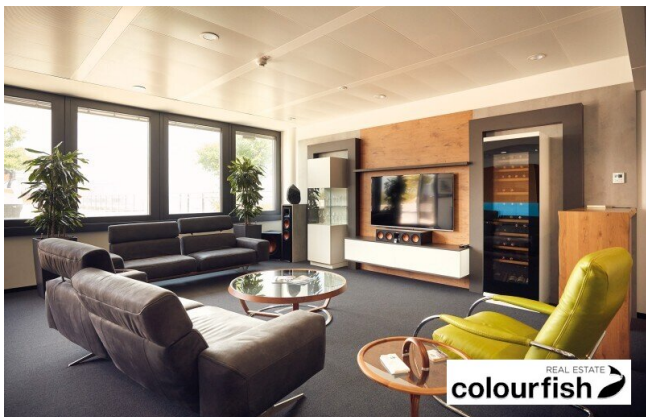
T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

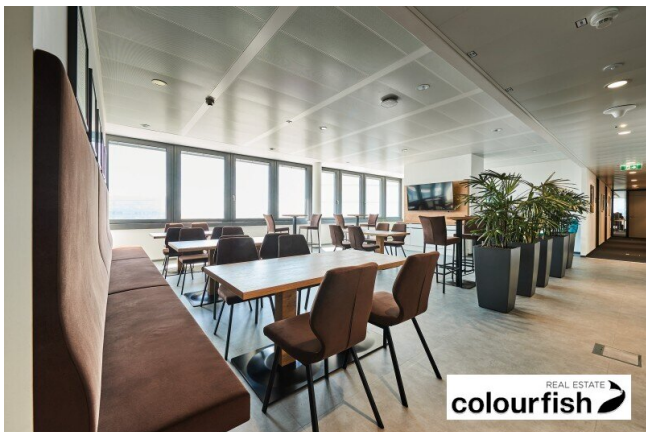
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













**VIG**  
FISCHER VERBUNDIMMOBILIEN  
BESTAND  
GF-only

663 - Office Park 4  
2 Obergeschosse

REAL ESTATE  
**colourfish**  
MIG-01-006





**VIG**  
VERBODEN TOEGANG TOEGANG  
BESTAND  
GF-only

663 - Office Park 4  
4.Obergeschoss

REAL ESTATE  
**colourfish**



**VIG**  
FLOORING AND INTERIORS

BESTAND  
GF-only

663 - Office Park 4  
5. Obergeschoss

REAL ESTATE  
**colourfish**



**VIG**  
FISCHER & PARTNER ARCHITECTS

BESTAND  
GF-only



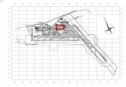
663 - Office Park 4  
6. Obergeschoss

REAL ESTATE  
**colourfish**



**VIG**  
FRIEDRICH-SCHUBERT-STRASSE 100  
70372 STUTTGART

BESTAND  
GF-only



663 - Office Park 4  
7. Obergeschoss

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

Der neue Office Park 4 am Vienna Airport kombiniert modernes Design mit innovativer Funktionalität und setzt Maßstäbe für eine neue Generation von Arbeitswelten. Mit beeindruckender Architektur und durchdachten Konzepten bietet er eine Umgebung, die sowohl inspirierend als auch effizient ist.

Auf 20.000 m<sup>2</sup> stehen unterschiedlichste Büroformen zur Verfügung – von 180 m<sup>2</sup> bis zu 2.700 m<sup>2</sup> pro Etage, verteilt auf die Regelgeschosse 2 bis 8. Die Flächen sind individuell plan- und gestaltbar, klimatisiert, hell und freundlich. Im ersten Obergeschoss finden Start-ups und innovative Unternehmen eine optimal ausgestattete Co-Working-Area mit Projekträumen, Meeting- und Besprechungszonen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit repräsentativen Eventflächen, Showrooms für individuelle Präsentationen und einem großzügigen Gastronomiebereich. Über direkte Übergänge erreicht man den grünen, bepflanzten Außenbereich mit 1.500 m<sup>2</sup> Outdoor-Flächen, strukturierten Grüninseln und Arbeitsplätzen im Freien – perfekt für eine entspannte Arbeitsatmosphäre.

Der Office Park 4 punktet mit vorbildlicher Energienutzung: Erdluftkollektoren zur Vortemperierung, Erdwärmennutzung über Betonpfahlaktivierung und eine Fotovoltaikanlage am Dach unterstreichen das ökologisch sinnvolle Gesamtkonzept.

Neben 4.000 m<sup>2</sup> flexibel buchbarer Coworking-Fläche stehen modern ausgestattete Meetingräume, Event- und Showroom-Bereiche für bis zu 650 Gäste zur Verfügung. Die Tiefgarage bietet 100 VIP-Stellplätze, E-Ladestationen sowie direkten Zugang zu den umfangreichen Services der Vienna AirportCity.

Als Teil der aufstrebenden AirportCity Vienna bietet der Vienna Airport Office Park zahlreiche Annehmlichkeiten einer modernen Business-Kleinstadt. Hervorragende Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Fitnesscenter sowie Arzt und Apotheke sorgen für ein rundum komfortables Arbeitsumfeld. Die Verkehrsanbindung ist unschlagbar: Am bedeutendsten Verkehrsknotenpunkt Österreichs treffen Autobahnen in alle Richtungen auf das nationale Schienennetz und die internationale Luftfahrt. Egal ob per Auto, Bahn oder Flugzeug – hier sind Sie perfekt vernetzt.

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

#### **2.OG**

TOP B22: ca. 375 m<sup>2</sup>

TOP A24: ca. 508 m<sup>2</sup>

TOP C28: ca. 267 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 17,90/m<sup>2</sup>/Monat

#### **4.OG**

TOP A47: ca. 215 m<sup>2</sup>

TOP B40: ca. 207 m<sup>2</sup>

TOP B41: ca. 264 m<sup>2</sup>

TOP B42: ca. 375 m<sup>2</sup>

TOP B43: ca. 174 m<sup>2</sup>

TOP C48: ca. 268 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 19,50/m<sup>2</sup>/Monat

#### **5.OG**

TOP A56: ca. 268 m<sup>2</sup>

TOP A57: ca. 215 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 20,00/m<sup>2</sup>/Monat

#### **6.OG**

TOP A64: ca. 215 m<sup>2</sup>

TOP A65: ca. 295 m<sup>2</sup>

TOP A66: ca. 269 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 20,50/m<sup>2</sup>/Monat

#### **7.OG**

TOP A75: ca. 294 m<sup>2</sup>

TOP A76: ca. 269 m<sup>2</sup>

TOP A77: ca. 216 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 20,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 3,78/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Heizung und Kühlung)

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

**Ausstattung:**

- Vermietung durch Eigentümer, Flexible Mietvertragsgestaltung möglich
- Keine Spekulationsobjekte, Immobilien bleiben im Bestand
- Ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter
- Perfekte Anbindung an Terminals und Parkplätze
- Relocation Management
- AirportCity Community
- Unterstützung bei der Belegungsplanung
- 2 Hotels direkt am Standort mit ca. 900 Zimmern
- Konferenz- und Eventräumlichkeiten mit modernstem Technik-Equipment, für bis zu 1.000 Gäste möglich
- IT- Solutions (mehrfachwege- und providerredundantes Internet)
- Reinigungsdienstleistungen Facility Management (technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement)

- Vienna Airport Technik (KFZ Technik, Haustechnik, Elektro- und Sanitärtechnik)
- Sicherheits- und Servicedienstleistungen
- Bau- Planungsabteilung im Haus
- 24h-Notfalldienst
- 24h-Postshop mit SB-Foyer
- Apotheke
- Fitnesscenter
- Kfz-Zulassungsstelle
- Kindergarten, Putzerei, Zahnarzt u.v.m.
- Medizinisches Facharztzentrum

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: Zubringerbus

Zug: S7, City Airport Train, ÖBB Fernverbindungen mit Railjet und ICE

### **Individualverkehr:**

- Ostautobahn A4
- Nordost-Autobahn A6



- Bundesstraße B9
- Schnellstraße S1 mit Anbindung an Südautobahn A2
- Wiener Außenring Autobahn A21
- Westautobahn A1

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**

Apotheke <500m  
 Arzt <4.000m  
 Klinik <7.500m  
 Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
 Schule <4.000m  
 Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap