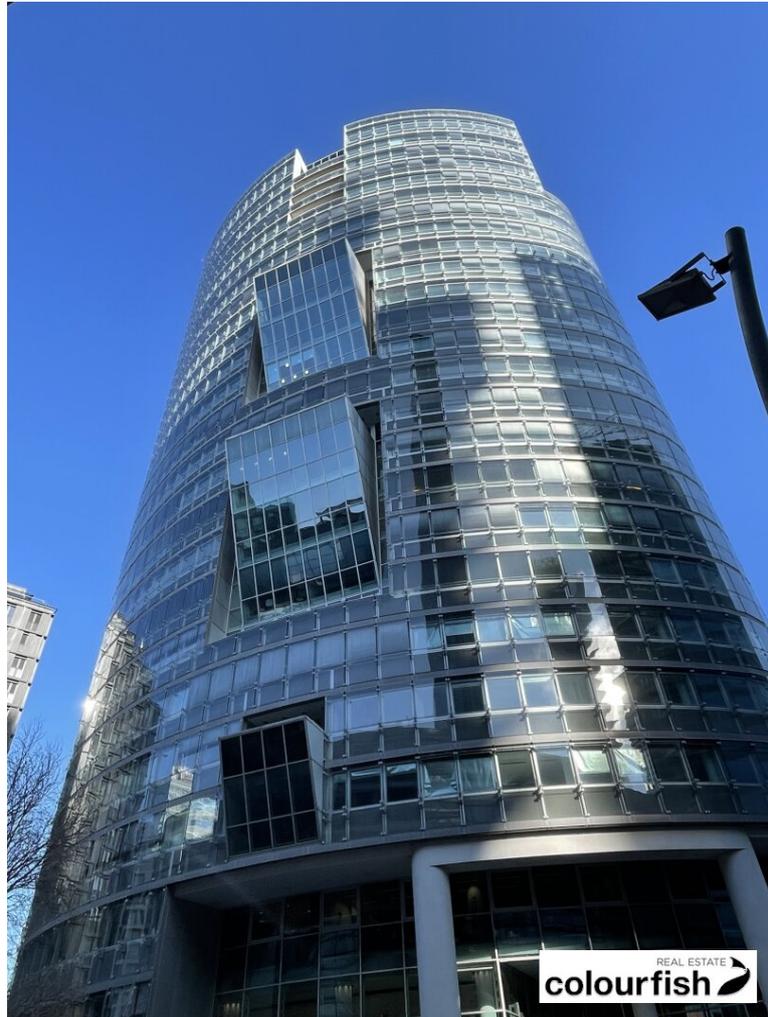


# Andromeda TOWER - TOP BÜROFLÄCHEN!



**Objektnummer: 6780**

**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>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	335,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.357,21 €
<b>Kaltmiete</b>	6.317,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.960,74 €
<b>USt.:</b>	1.263,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



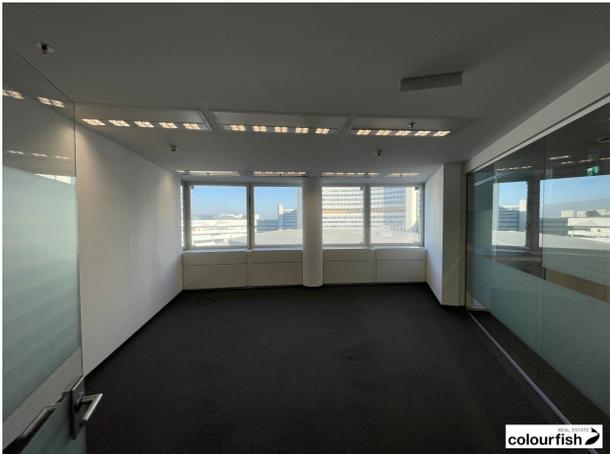
### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

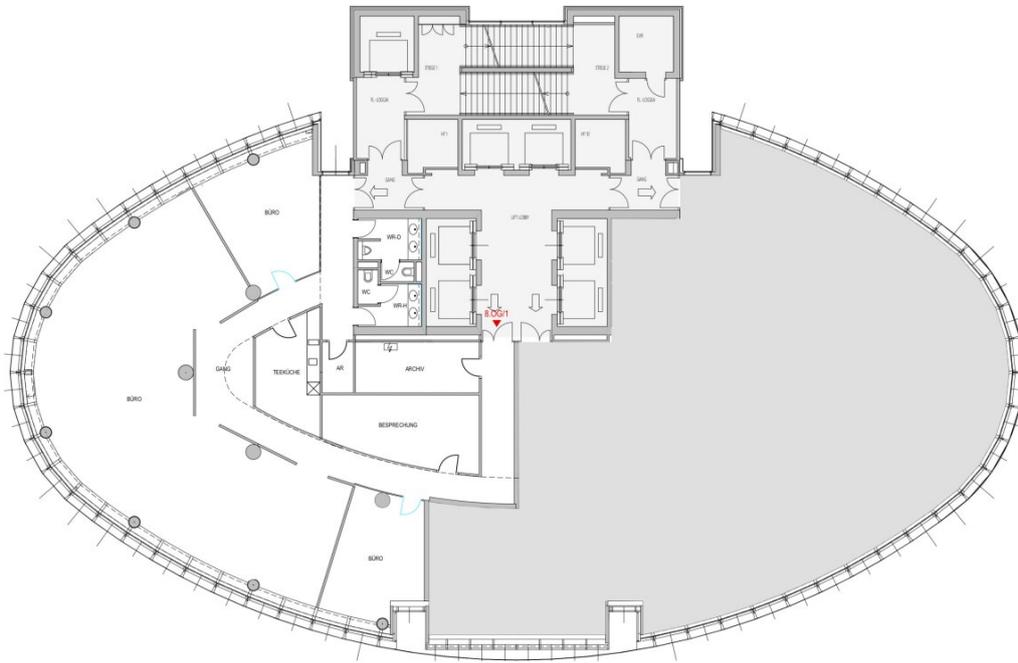
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









A - 1220 WIEN  
DONAU-CITY-STRASSE 6

8.EBENE  
BURO

TOP 8.OG/1  
ca. 335 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:150

**ORAG**  
REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

Im Andromeda Tower in der Wiener Donau City kommt diese attraktive Bürofläche im 14. Obergeschoss mit ca. 377 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in zwei kleinere Büroräume, einen großzügigen Open Space Bereich, einen attraktiven Besprechungsraum, Teeküche und Nebenräume, mieterspezifische Wünsche inklusive Adaptierung des Grundrisses sind möglich.

Das Vienna International Center, die Bürokomplexe und das Technologieumfeld verleihen der **Umgebung** einen **internationalen und dynamischen Charakter**. Der Andromeda-Tower verfügt über eine Fläche von ca. 34.450 m<sup>2</sup>, verteilt auf 29 Geschoße. Das Erdgeschoss des Gebäudes bietet einen Portierempfang sowie Zutrittskontrolle. Die Umgebung sorgt für beste Infrastruktur, die den täglichen Bedarf hervorragend abdeckt - Gastronomie, Bäckereien, Trafik, und ein Copy-Shop runden den Standort ab. Das beliebte Erholungsgebiet, der Donaupark und die nahe gelegene Donauinsel finden Sie einen Steinwurf entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U1 Station Donau City ist sehr gut, im Individualverkehr besteht ein direkter Anschluss an die A22.

### verfügbare Flächen/Konditionen:

8. OG ca. 335 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

3.UG: ca. 257 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

EG: 268 m<sup>2</sup> - netto € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten/m<sup>2</sup>/Monat: netto € 5,85

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

### Stellplätze:

Tiefgarage im Haus

€ 150,00/Stellplatz/Monat/netto

### Ausstattung:

- repräsentativer Eingangsbereich mit Portier

- hochwertige, moderne Ausstattung
- LED Bürobeleuchtung
- CAT 7 Verkabelung vom Vermieter (ohne Gewähr)
- Serverraum
- Kühlung
- Teppichboden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1

Autobus: 90A, 91A, 92A, 20B

Flughafenbus

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <1.500m  
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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap