Flexible Bürofläche im Tech Gate

Objektnummer: 7142

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	280,63 m²
Kaltmiete (netto)	4.911,03 €
Kaltmiete	6.370,31 €
Miete / m²	17,50 €
Betriebskosten:	1.459,28 €
USt.:	1.274,07 €

Provisionsangabe:

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

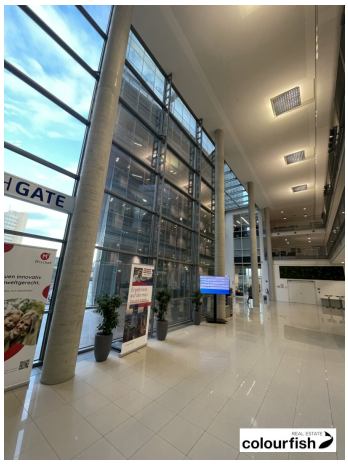
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

REAL ESTATE
colourfish

colourfish

colourfish

TECHGATE
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

Mietfläche:

Die Grundflächen der innerhalb der rot umrandet dargestellten Mietfläche befindlichen Stahlbetonsäulen sind von der Gesamtmietfläche im Abzu gebracht.

Die im Plan dargestellte Möbelierung ist eine mögliche Variante, die dem Mietereinen einen maßstäblichen Eindruck seines Mietbereiches geben soll.

Vermietbare Fläche:	MIETEINHEIT C
Büroräume + Labor E+12	149,32m²

Mietbereich
Tower 12.Obergeschoß

NORD

REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

Im Tech Gate Vienna in der Donau City gelangen flexible Büroflächen in unterschiedlichen Größen zur Vermietung.

Der Gebäudeteil GATE bietet auf sieben Etagen rund 15.000 m² flexibel gestaltbare Büro- und Eventflächen. Verfügbar sind Einheiten ab ca. 30 m² bis hin zu gesamten Etagen mit etwa 2.400 m². Die Flächen eignen sich sowohl für klassische Einzelbüros als auch für moderne Open-Space-Lösungen. Neben den Büroflächen stehen attraktive Veranstaltungs- und Konferenzräume zur Verfügung, darunter die „Ring Stage“ mit Zugang zu einer großzügigen Terrasse. Die Ausstattung entspricht modernsten Standards und umfasst unter anderem FanCoil-Kühlung, eine durchdachte IT-Verkabelung, öffenbare Fenster, außenliegenden Sonnenschutz sowie ein ergonomisches Beleuchtungskonzept.

Der TOWER besticht durch seine markante, dreieckige Architektur und raumhohe Verglasung, die beeindruckende Ausblicke über Wien und die Donau ermöglicht. Auf 19 Etagen stehen insgesamt rund 12.000 m² Bürofläche zur Verfügung, mit Einheiten ab 30 m² bis zu 700 m² pro Stockwerk. Das architektonische Highlight ist die SKY-Stage im 19. Obergeschoß – eine exklusive, rund 900 m² große Eventfläche mit großzügiger Terrasse, ideal für repräsentative Veranstaltungen. Die Büroflächen im TOWER bieten ebenfalls individuell gestaltbare Raumlösungen sowie zeitgemäßen Komfort mit Kühlbalken, öffenbaren Fenstern, Sonnenschutz, IT-Verkabelung und einem modernen Beleuchtungskonzept.

Im gesamten Gebäude stehen den Mietern zusätzliche Services wie ein Konferenzzentrum, die SKY-Stage im 19. Stock, Restaurant- und Cateringangebote, ein durchgehender 24/7-Empfang, barrierefreier Zugang sowie eine Tiefgarage mit 344 Stellplätzen zur Verfügung.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend – die U1-Station Donauinsel ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist der Standort optimal angebunden, mit direktem Anschluss an die A22.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Tower:

12.OG: ca. 280 m² - netto € 17,50/m²/Monat - verfügbar ab 04/2025

LED-Beleuchtung, Teeküche & Sanitäranlagen innenliegend

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

Gate 1:

EG: ca. 171 m² - netto € 28,00/m²/Monat

Ehemalige Arztordination, 4 Behandlungszimmer inkl. Wasseranschluss, LED-Beleuchtung vorhanden.

1.OG+2.OG: ca. 1.114 m² - netto € 16,00/m²/Monat

Teilbar ab ca. 538 m², Zahnarztpraxis, LED-Beleuchtung vorhanden.

Gate 2:

5.OG: ca. 1.73 m² - netto € 16,00/m²/Monat

Die Fläche wäre teilbar. LED-Beleuchtung vorhanden. Es stehen sowohl Bereiche für Open-Spaces als auch getrennte Bürozimmer zur Verfügung.

Gate 3

2.OG: ca. 576 m² - netto € 16,00/m²/Monat

Die Sanitärräumlichkeiten befinden sich in den Allgemeinteilen. Sie zählen damit nicht zur Mietfläche. Die Reinigung und Bestückung sind in den Betriebskosten des Hauses inkludiert. Die Bürofläche ist die einzige Mietfläche im Stockwerk, man kann damit von einer Alleinbenutzung ausgehen. Die Mietfläche ist sofort bezugsfertig inkl. vollausgestatteter Küche und LED-Beleuchtung.

Tower:

12.OG: ca. 149 m² - netto € 22,50/m²/Monat

Es handelt sich hier um ein Kleinbüro mit einer Gemeinschaftsküche. Die Teeküche und die Sanitäranlagen befinden sich in den Allgemeinbereichen. LED-Beleuchtung vorhanden.

Betriebskosten: netto € 5,20/m²/Monat

Heizkosten: netto € 1,30/m²/Monat

Stromkosten: netto € 1,10/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Konferenzzentrum
- Besprechungsräume im Gebäude
- SKY-Stage: repräsentative Veranstaltungsfläche im 19. OG
- Duschen im 6.OG vorhanden
- Restaurant & Catering
- Facility Management und Gebäudemanagement im Haus
- Empfang 24 / 7
- Lastenaufzug
- Fahrradraum
- Tiefgarage im Gebäude

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U1

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

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A22 Kaisermühlen

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 Minuten erreichbar

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.

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 <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap