

## **Skyline – Office and more**



**Objektnummer: 7061**

**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>       | 260,87 m²          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 44,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.304,35 €         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 5.478,26 €         |
| <b>Miete / m²</b>        | 16,50 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 1.173,91 €         |
| <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.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

- 6. OG/ MF2B: 260,87m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)
- 6. OG/ MF3A: 549,17m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)
- 6. OG/ MF3B: 755,47m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)
- 6. OG gesamt: 1.565,00m<sup>2</sup> --- € ab 16,50/m<sup>2</sup> (je nach Investitionsbedarf)

**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.