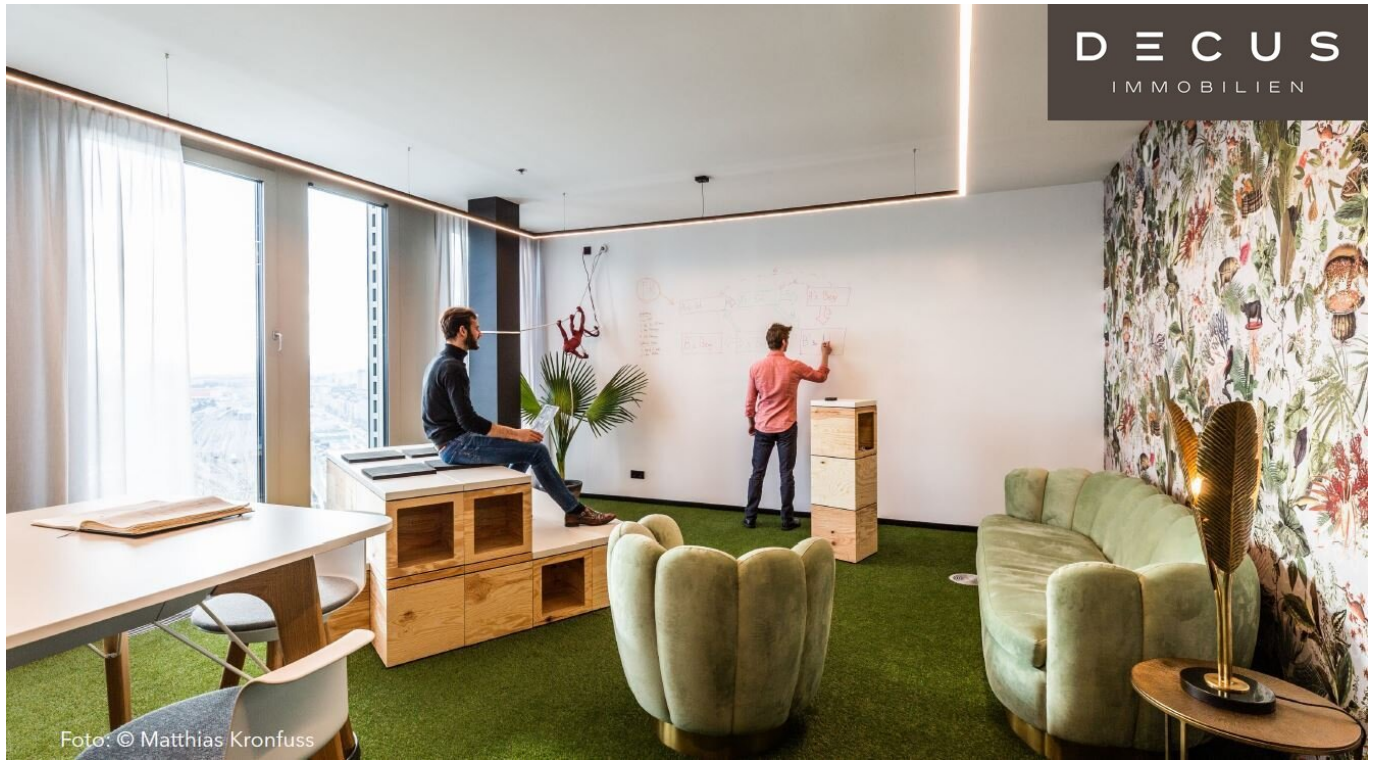


**+++ THE ICON +++ Arbeiten mit Weitblick über den  
Dächern Wiens +++**



**Objektnummer: 1148507/4**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1100 Wien                      |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 455,09 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 17,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 12.059,89 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 26,50 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 2.275,45 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

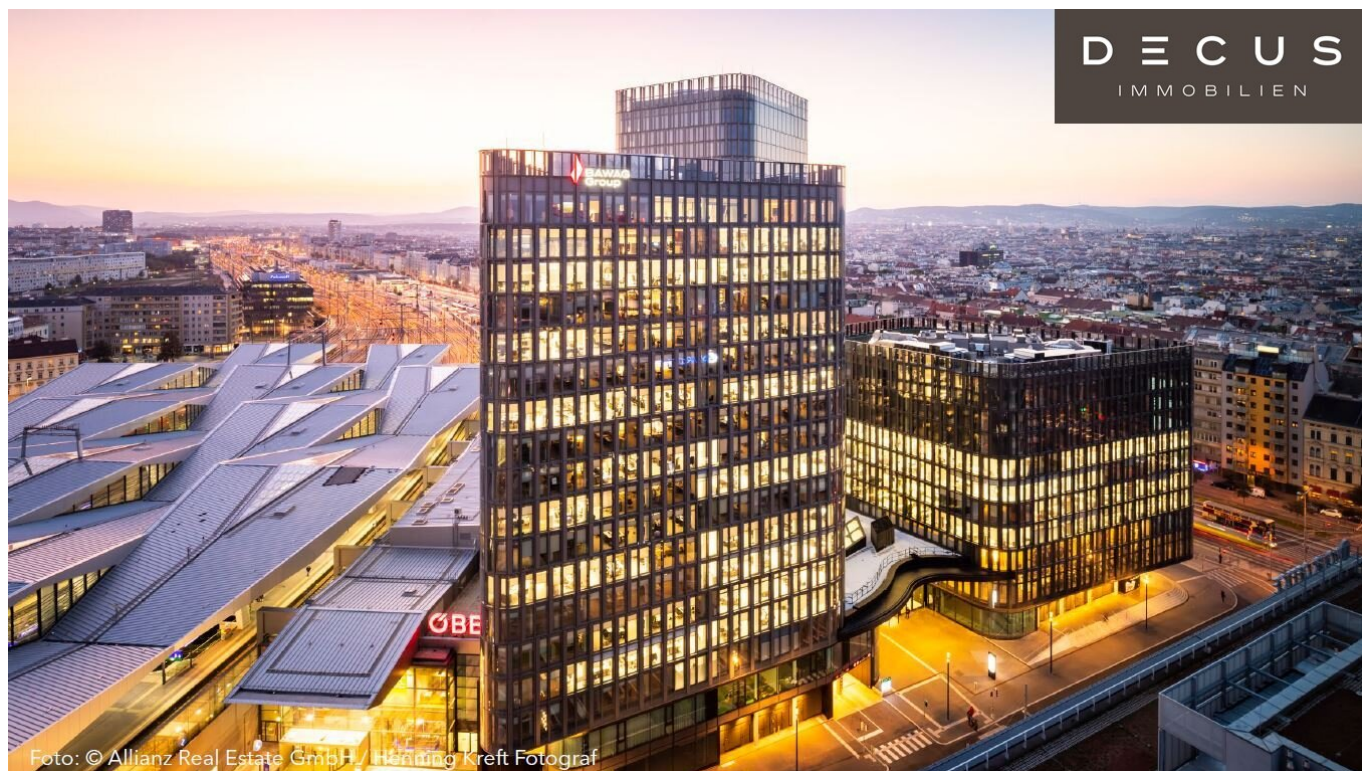


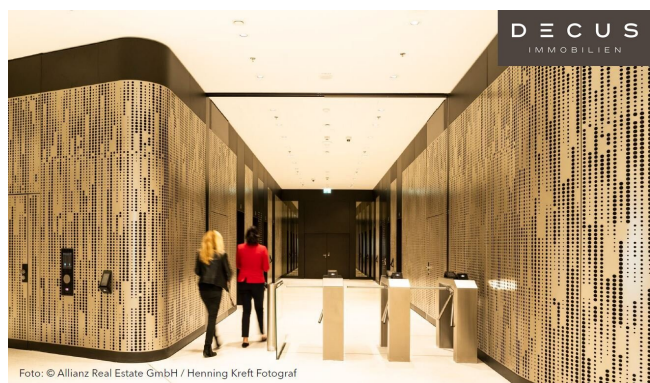
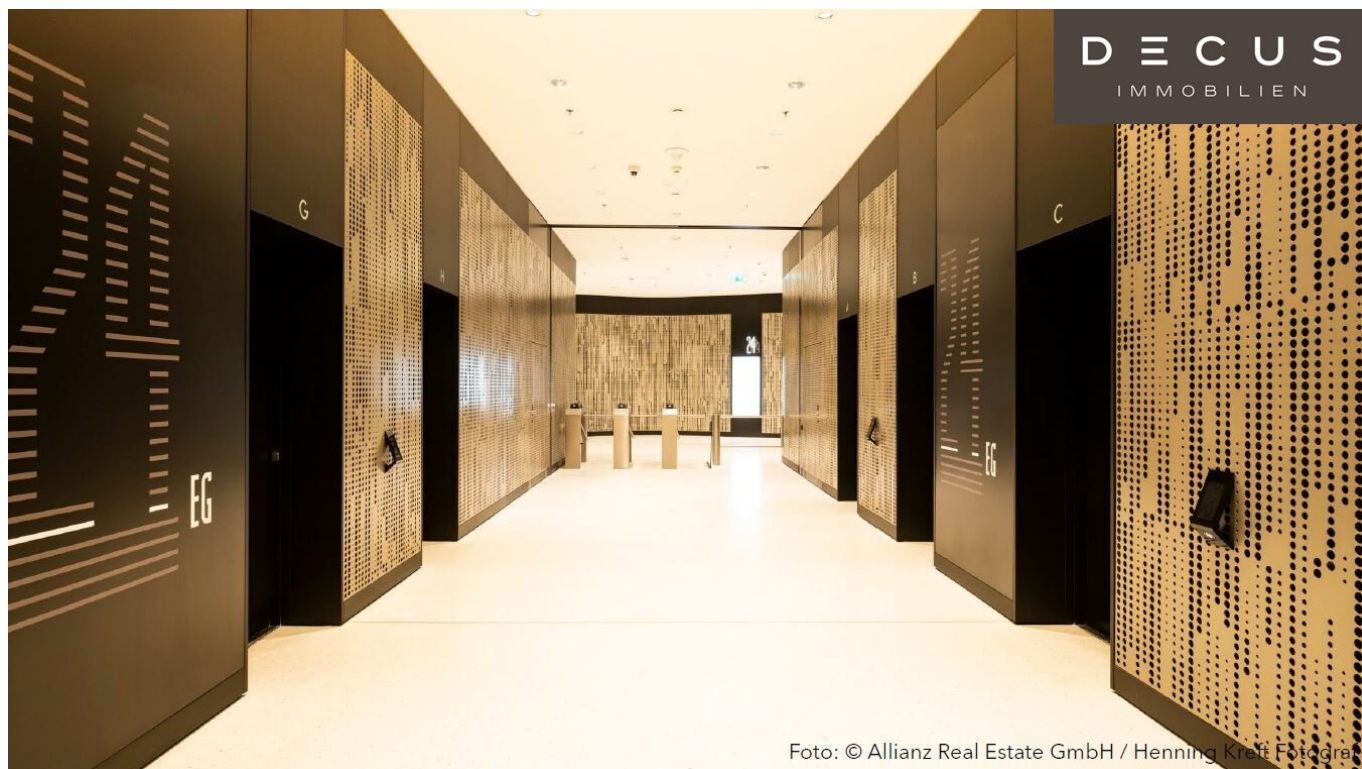
### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

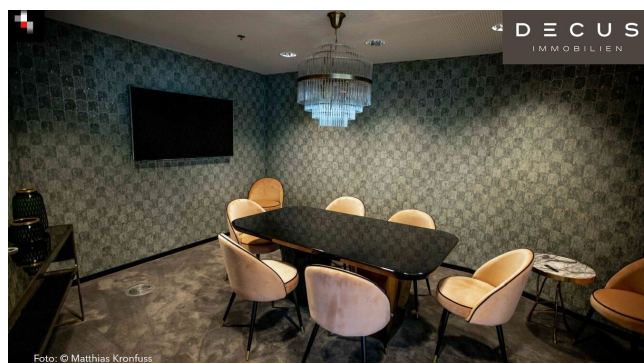
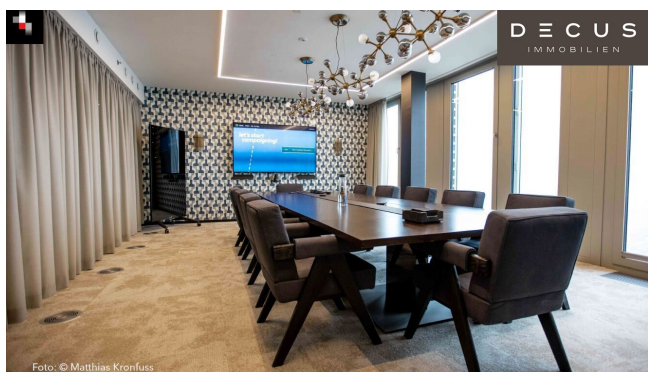
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

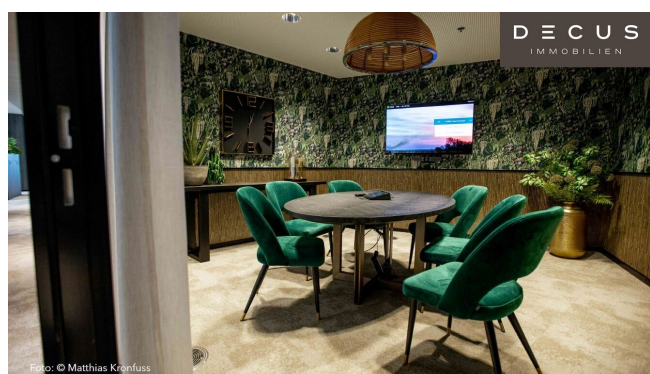
T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

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

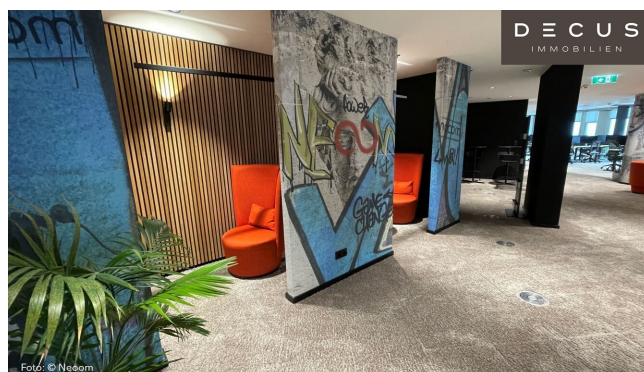
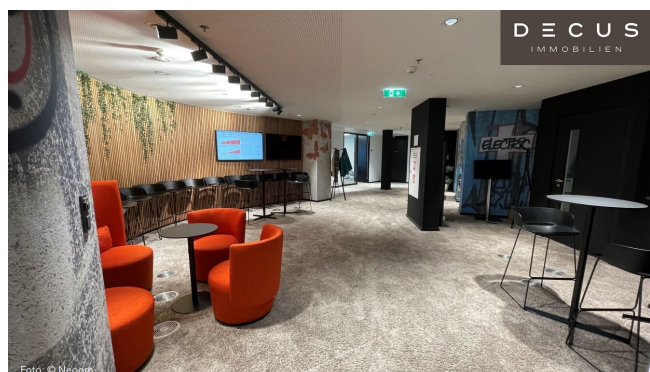


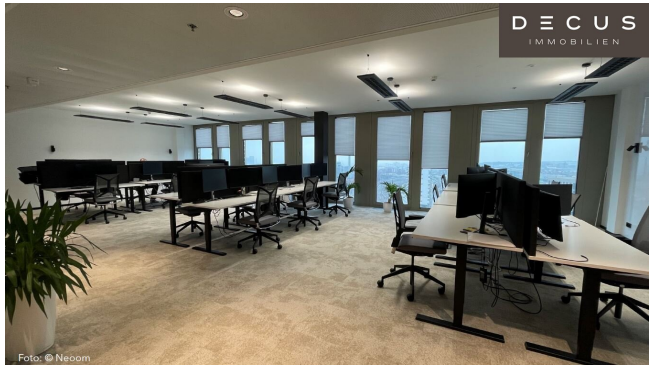
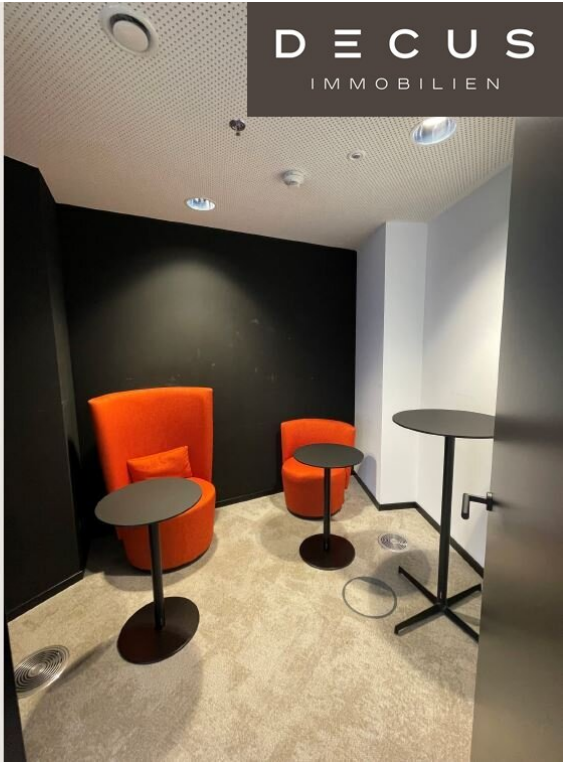
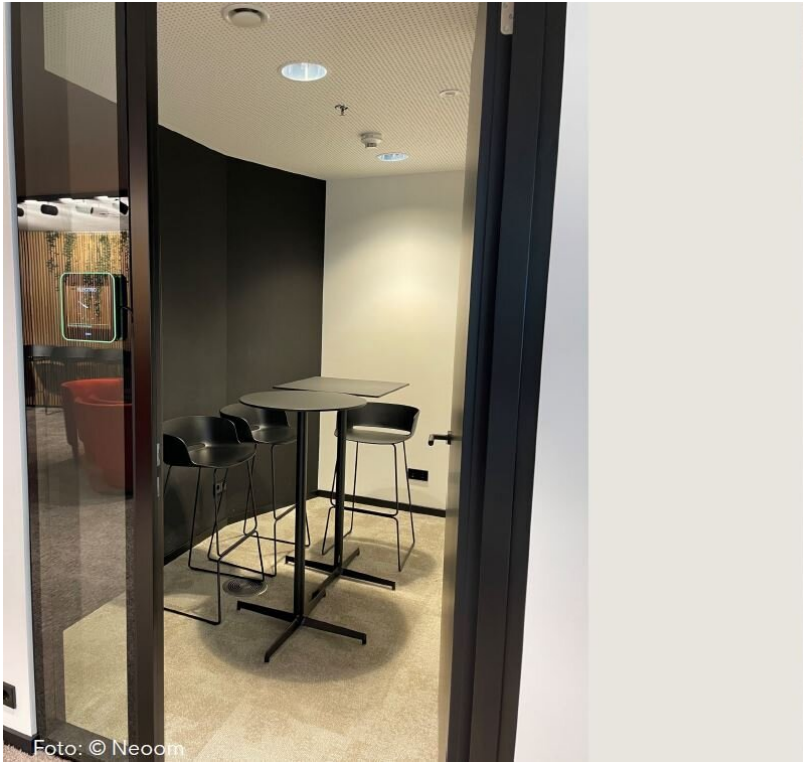


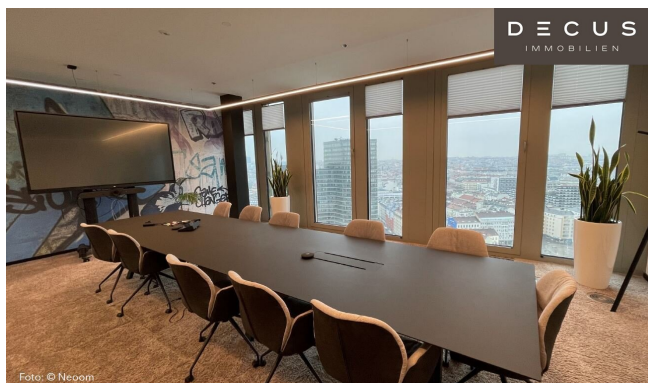
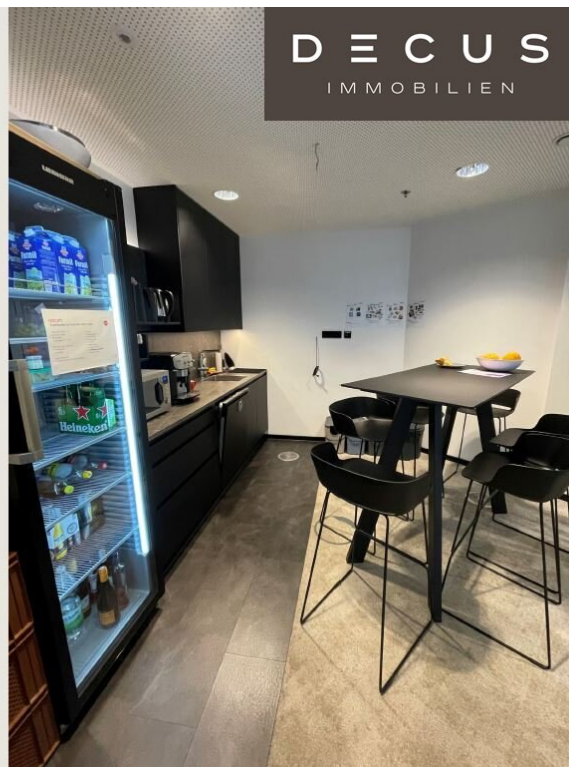
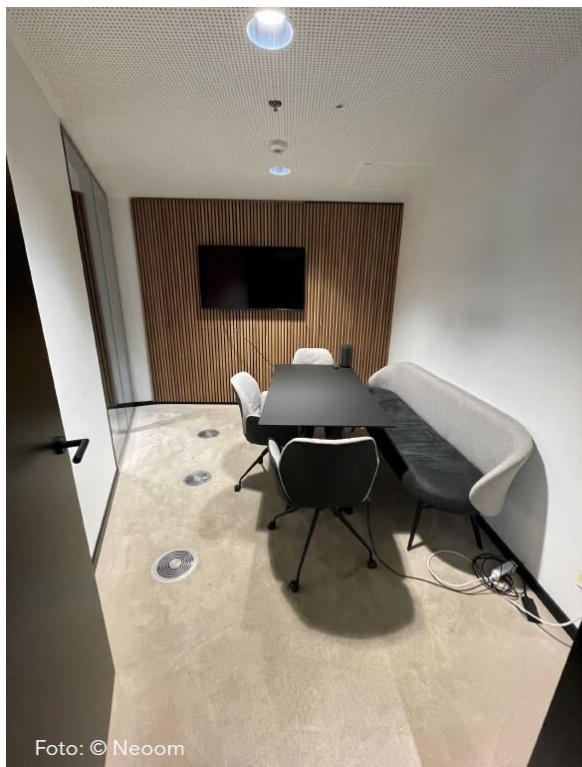


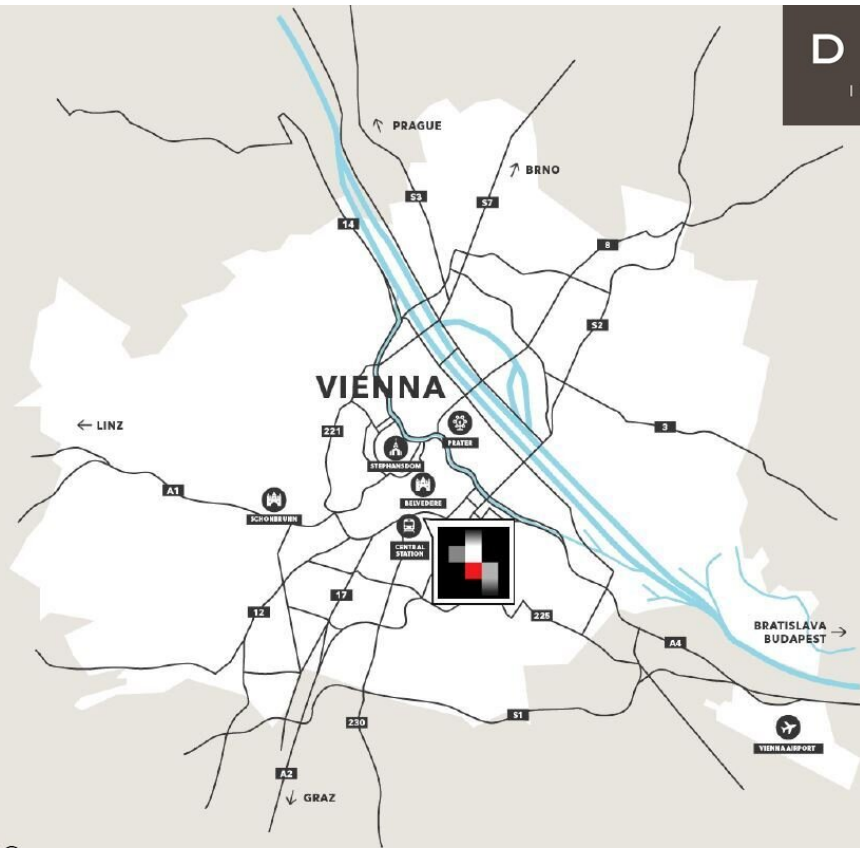












# Objektbeschreibung

Fotos:

© Allianz Real Estate GmbH | Henning Kreft Fotograf

© Matthias Kronfuss

© Serviceplan Group

© Neoom

## Objekt und Lage:

**THE ICON VIENNA** – das Landmark am Wiener Hauptbahnhof – setzt mit seinen 3 unterschiedlichen hohen Türmen ein stadtbildprägendes architektonisches Zeichen.

Diese **exklusive Bürofläche** im **21. Stock** des The Icon Vienna am Wiener Hauptbahnhof bietet eine ideale Lage für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit und modernes Design legen.

Mit einer großzügigen Fläche von **insgesamt ca.1.722 m² (teilbar)** ist das Büro sowohl für kleine Teams als auch für wachsende Unternehmen geeignet.

Es stehen einzigartigen Flächen inklusive prämierter Ausstattung zur Verfügung.

**Moderne Gestaltung und hochwertige Ausstattung.** Das Büro besticht durch ein **einzigartiges Design im New Yorker Agentur-Stil**, das in Österreich seinesgleichen sucht.

Der Eingangsbereich erinnert an eine stilvolle Hotel-Lobby mit dunklem Holz, Messingakzenten und einem einladenden Barbereich.

Großflächige Fenster bieten einen atemberaubenden Blick über Wien und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die Innenarchitektur zeichnet sich durch runde Formen und kräftige Farben aus, die eine kreative und inspirierende Umgebung schaffen. Anstelle von weißen Wänden und Möbeln dominieren Schwarz, Gold und Samt, ergänzt durch ausdrucksstarke Lichtinstallationen, die jederzeit die richtige Stimmung erzeugen.

- Vielfältige Räume für Teamarbeit und Entspannung. Das Flächen bieten verschiedene

Bereiche, die auf Interaktion und Zusammenarbeit ausgelegt sind.

- Ein offener Aufenthaltsraum, bekannt als „The Jungle“, lädt zu informellen Treffen und entspannten Kaffeepausen ein.
- Besprechungsräume sind stilvoll gestaltet und bieten eine angenehme Atmosphäre für kreative Meetings.
- Die außergewöhnlichen Tapeten und handverlesenen Designobjekte verleihen jedem Raum eine individuelle Note und schaffen eine inspirierende Arbeitsumgebung.

Diese Büroflächen sind nicht nur Arbeitsplätze, sondern ein „Office-Home“, das soziale Bindungen fördert und einen Pull-Effekt auf Mitarbeiter ausübt.

**Unternehmen, die Wert auf Qualität und ein ansprechendes Arbeitsumfeld legen, finden hier die perfekte Lösung für ihre Bedürfnisse.**

**In Fußnähe zu Wiener Hotspots & Sehenswürdigkeiten wie dem Quartier Belvedere befindet sich das ICON zentrumsnah und perfekt angebunden direkt am Hauptbahnhof.**

- **24 Stunden technischer Bereitschaftsdienst**
- **Portier und Bewachungsdienst**
- **Fahrradabstellraum mit Garderoben & Duschen**
- Mechanische Be- und Entlüftung und öffnenbaren Fenster
- Energiesparende Bauteilkühlung (Bauteilaktivierung)
- Sprinklervollausstattung

- Notstromversorgung
- Alarm- und Überwachungssysteme
- Unterflurkonvektoren
- LED-Leuchten
- DALE-BUS-System
- Spaceflow-App
- LEED Platinum-Zertifizierung

### **Flächenaufstellung: verfügbare Möglichkeiten im 21. Stock**

**ca. 1.722,29 m<sup>2</sup>** | Nettomiete € 26,50/m<sup>2</sup>/Monat | Betriebskosten: ca. € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom

**ca. 1.267,20 m<sup>2</sup>** | Nettomiete € 26,50/m<sup>2</sup>/Monat | Betriebskosten: ca. € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom

**ca. 853,38 m<sup>2</sup>** | Nettomiete € 26,50/m<sup>2</sup>/Monat | Betriebskosten: ca. € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom

**ca. 455,09 m<sup>2</sup>** | Nettomiete € 26,50/m<sup>2</sup>/Monat | Betriebskosten: ca. € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom

**ca. 413,82 m<sup>2</sup>** | Nettomiete € 26,50/m<sup>2</sup>/Monat | Betriebskosten: ca. € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom

- **Ablöse: € 450,00/m²/netto**
- **möbliert oder teilmöbliert (Plug + Play)**
- **verfügbar: ab November 2025**
- **Untermietvertrag: 5 Jahre Laufzeit befristet bis 31.12.2030 (verhandelbar, ggf. Hauptmietvertrag möglich)**
- **Anmerkung: die Pläne übermitteln wir im Exposé**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 17,3 kWh/m².a

### **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, 2 Stellplätze € 210,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK verfügbar

weitere Stellplätze auf Anfrage

E-Ladestationen vorhanden

### **Verkehrsanbindung:**

- in 15 Min am Flughafen (Zug)

- in 3 Haltestellen am Stephansplatz (U1)
- in 3 Min auf der A23 (Auto)
- in 5 Min in der Innenstadt (Auto)
- U-Bahn Linie U1 Station Südtiroler Platz
- Straßenbahnlinien: O, D und 18
- Buslinien: 13A und 69A
- S-Bahnlinien: S1, S2, S3, S60, S80
- Direkter Anschluss an die Züge der ÖBB (Haltestelle Hauptbahnhof)

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap