

**Moderne Büroetage mit tollem Ausblick - 244m<sup>2</sup> - flexible  
Aufteilung - Ares Tower - HMZ €13,90/m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 271544313**

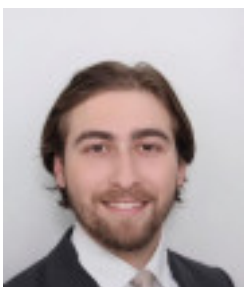
**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Donau-City-Straße           |
| Art:                          | Büro / Praxis               |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 244,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| WC:                           | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 61,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 5,85               |
| Kaltmiete (netto)             | 3.391,60 €                  |
| Kaltmiete                     | 4.721,40 €                  |
| Miete / m²                    | 13,90 €                     |
| Betriebskosten:               | 1.329,80 €                  |
| USt.:                         | 944,28 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

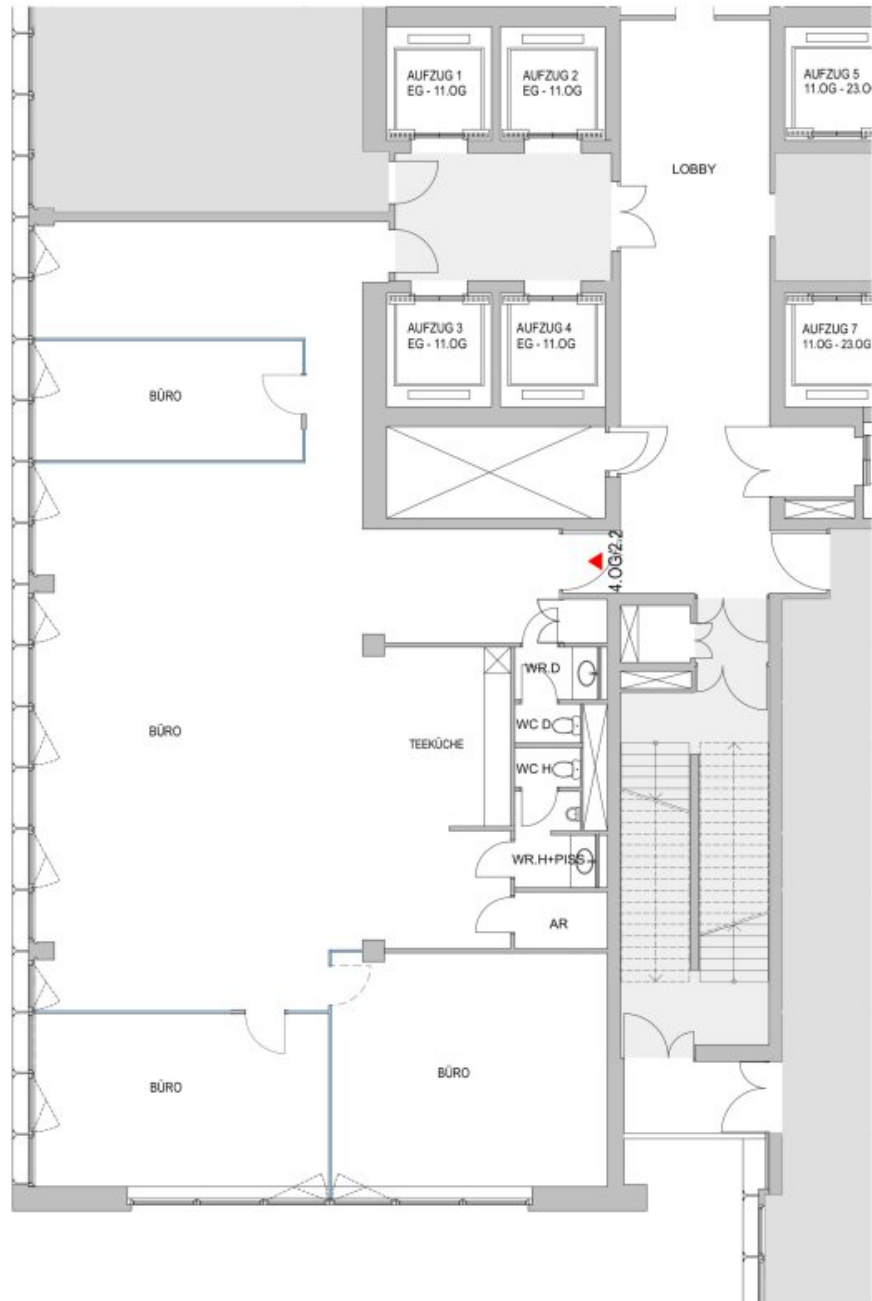


**Volchok Nasuev**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien







## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beziehen Sie Ihre neue Topmoderne Bürofläche im beliebten Office Cluster der Donau City im 22. Bezirk. Hier im **4.OG** des **ARES Towers** gelangt eine **hochwertige Bürofläche** mit **tollem Ausblick** zur Vermietung. Die großzügige Fläche ist **flexibel nutzbar** und bietet alles was Sie für zeitgemäßes Arbeiten benötigen.

Die Nähe zur **UNO City** und dem Vienna International Center, sowie die zahlreichen Firmensitze von namhaften österreichischen und internationalen Unternehmen und **Botschaften**, verleihen der **Umgebung** einen **internationalen und dynamischen Charakter**.

Die Ausstattung ist repräsentativ, top modern und erfüllt alle Standards eines modernen Bürogebäudes.

### Highlights:

- repräsentativer Eingangsbereich mit Portier
- hochwertige, moderne Ausstattung
- flexibles Raumkonzept
- Parkmöglichkeiten
- barrierefrei
- toller Ausblick

### Ausstattung:

- Kühlung
- Leerverrohrung und Bodentanks
- getrennte Toiletten
- Teeküche
- Anlieferungszone für LKW'S

**Kosteninformationen:**

Miete: 13,90 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto

Betriebskosten: 5,45 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto

Gesamt: 4.721,40 zzgl. 20% USt.

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin (gerne auch spät abends oder am Wochenende).**

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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.