

## **Ares Tower**



**Objektnummer: 7183**

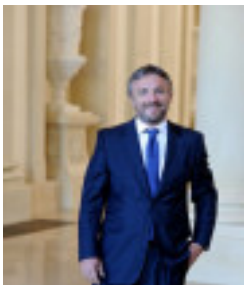
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche     |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1220 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 2001                           |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 694,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 10.757,00 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>             | 14.539,30 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 15,50 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 3.782,30 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

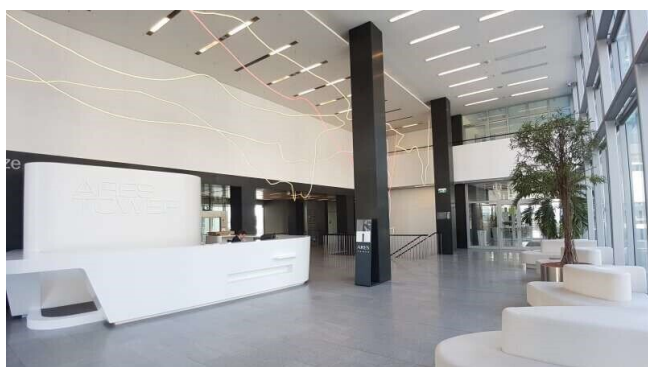


### Harald Rank

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



## Objektbeschreibung

Der Ares Tower ist ein zentrales Bürogebäude der Donau City und bietet höchste Qualität und eine optimale Verkehrsanbindung.

Neben den Büroflächen verfügt das Gebäude über einen zentralen Empfang, Cafeteria, Sky Lobby und eine Tiefgarage.

Das mit 26 Stockwerken ca. 100 m hohe Gebäude weist eine Bruttogeschosßfläche von rund 60.000 m<sup>2</sup> auf. Bedingt durch die geometrisch strenge Grundrissform ist eine flächeneffiziente Büroadaptierung für jeden Mieter umsetzbar.

Entsprechend dem Ausstattungsstandard im Büroturm verfügen die meisten Flächen über eine Kühldecke, Hohlraumboden, zweischalige Glasfassaden sowie eine zeitgerechte Haustechnikregelung.

Die Flächen bestechen durch eine maximale Effizienz und vor allem auch Flexibilität, sodass sämtliche Bürolösungen, vom Einzelzimmer bis hin zum Großraum problemlos umsetzbar sind.

Die hauseigene Tiefgarage erstreckt sich über 4 Decks und verfügt insgesamt über 495 Stellplätze.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

- 4. OG / Top 1: 192,00m<sup>2</sup> --- € 13,90/m<sup>2</sup> (reserviert)
- 4. OG / Top 2.1: 446,00m<sup>2</sup> --- € 13,90/m<sup>2</sup>
- 4. OG / Top 2.2: 244,00m<sup>2</sup> --- € 13,90/m<sup>2</sup>
- 4. OG gesamt: 882,00m<sup>2</sup> --- € 13,90/m<sup>2</sup>

- 6. OG: 634,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG / Top 1: 447,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG / Top 1.2: 246,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG / Top 2.1: 447,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG / Top 2.2: 247,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG/ Top 1 + Top 1.2 + Top 2.1: 1.140m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG/ Top 1 + Top 1.2 + Top 2.2: 940m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 7. OG: 1.387,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 8. OG / 1: 694,00m<sup>2</sup> --- € 15,50/m<sup>2</sup>
- 8. OG / 2: 694m<sup>2</sup> --- € 15,50/m<sup>2</sup>
- 15. OG: 1.432,60m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 5,45/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung, Kühlung, Sicherheit und Energie)

**Parkplätze:** à € 130,00 / Monat

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 90A, 91A, 92A, 20B
- U-Bahn Linie 1

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Wagramer Straße
- Reichsbrücke
- A22 – Donauufer-Autobahn
- A23 – Südost Tangente

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





## **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.