# Donau Business Center I Top 742 I 8 Zimmer I ca. 407,85 m<sup>2</sup>



viason immobilien Luftbild

Objektnummer: 1460

Eine Immobilie von viason immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Nutzfläche:

Bürofläche:

Zimmer:

WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Handelskai 388

Büro / Praxis

Österreich

1020 Wien

IOZO VVIC

Neubau

407,85 m<sup>2</sup>

407,85 m<sup>2</sup>

8

2

98

B 47,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,59

4.404,78 €

6.109,59 €

10,80€

1.704,81 €

1.221,92 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a



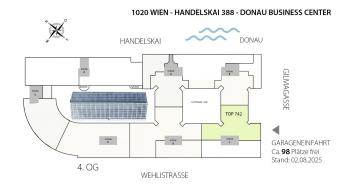
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

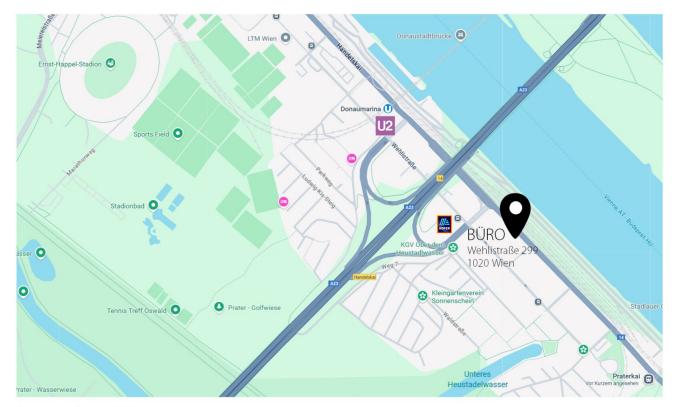
## Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!









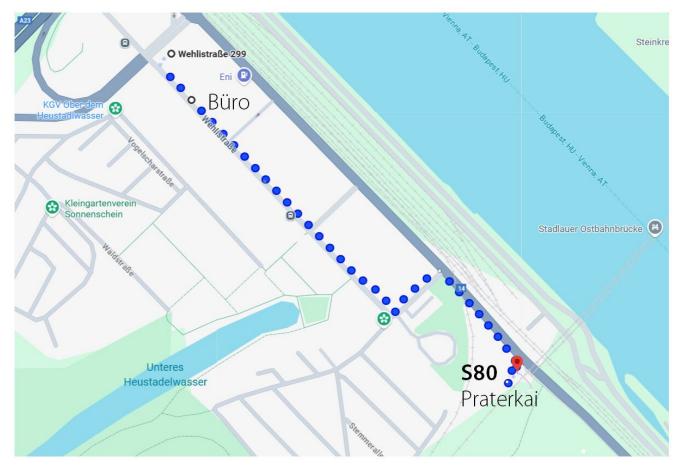


Lageplan 2D





**U2** Donaumarina in ca. **6 min** fußläufig erreichbar



Schnellbahnstaion **\$80** Praterkai ca. **11** min fußläufig entfernt





Donau Business Center















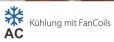






Stiegenhaus - 2 große Lifte







EDV Verkabelung CAT5e









Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



Enjoy Donauinsel nach der Arbeit...















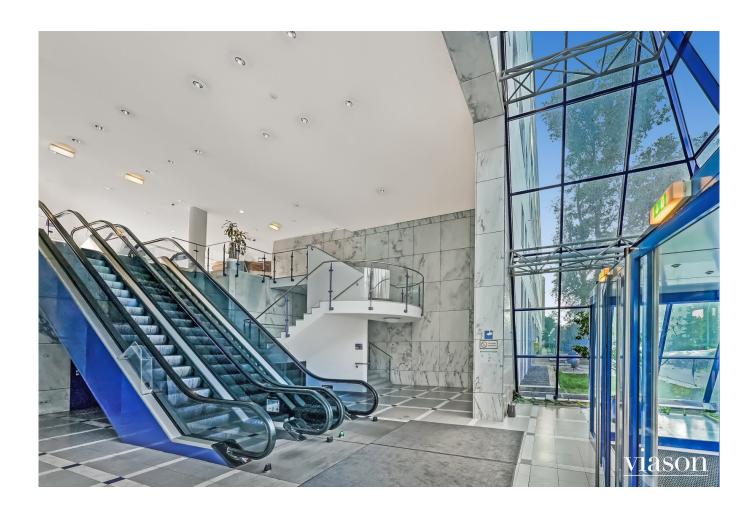


Glas Atrium "Plaza" mit Portierloge (links im Bild)



Konferenzsaal für bis **100** Personen kann tageweise gemietet werden







Garageneinfahrt in der Glimagasse Derzeit **98** Garagenplätze frei. EUR **88**,- inkl. BK pro Garagenplatz







Privatkindergarten im Haus

https://www.kindergarten-fleur.at Quelle: Screenshot Website



Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

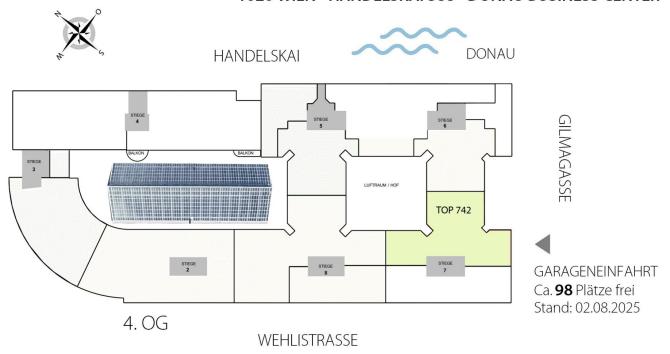
Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!







#### 1020 WIEN - HANDELSKAI 388 - DONAU BUSINESS CENTER

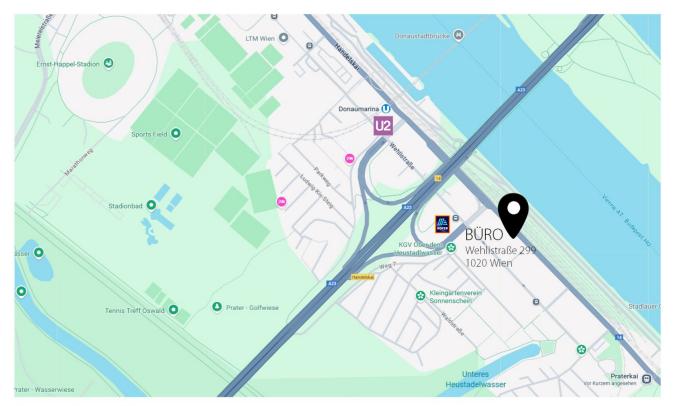




Donau Business Center



Schnellbahnstaion **\$80** Praterkai ca. **11** min fußläufig entfernt



Lageplan 2D



**U2** Donaumarina in ca. **6 min** fußläufig erreichbar







**VIDEO** 

2D PLAN

NR.1

### Ihre Immobilie VERMIETEN?

Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS







## Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

viason







### WIR SIND DER IDEALE PARTNER,

wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISS in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- INSERTION auf den Premium-Immobilienplattformen



## Sie wollen Ihre Immobilie vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330 Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien



### **Objektbeschreibung**

#### **BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER | TOP 742**

#### KLIMATISIERT | 8 ZIMMER | GARAGE INHOUSE | BLICK SEITLICH AUF DIE DONAU

Gerne senden wir Ihnen vorab ein **VIDEO** des Büros zu! Bitte um Übersendung Sie uns hierfür eine Anfrage bzw. Ihre Kontaktdaten (Vorname, Nachname, E-Mail und Telefonnummer).

#### FOLGENDE BÜROS KÖNNEN WIR IHNEN IM SELBEN HAUS ANBIETEN:

Link zu allen 3 Büros: <a href="https://www.viason.at/wohnbauprojekt/15015148?from=36991">https://www.viason.at/wohnbauprojekt/15015148?from=36991</a>

**BÜRO 1** (TOP **742**)

**4. OG** - ca. **407,85** m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: **31.12.2028.** Brutto EUR **7.620,26** 

ZIMMER: 8 - auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat

**BÜRO 2** (TOP 561 + 562)

**6. OG** - ca. **647** m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: **31.12.2028.** Brutto EUR **12.088,50** 

ZIMMER: 18

**BÜRO 3** (TOP 261 + 262 + 361)

**6. OG - ca. 1.077,66** m<sup>2</sup> - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: **31.12.2028**. Brutto EUR **20.135,00** 

ZIMMER: 25

Das **DONAU BUSINESS CENTER** umfasst 6 Ebenen mit insgesamt ca. 22.000 m² Büro- und Geschäftsflächen und eine Tiefgarage im Haus.

Über ein helles, großzügiges Glas-Atrium "Plaza" wird das Gebäude erschlossen. Dort befinden sich Sitzgelegenheit und eine Portierloge. Für Raucher gibt es einen eigenen Raucherraum. Der Zugang zum Bürogebäude erfolgt über die Wehlistraße 299, 1020 Wien (Stiege 7).

Eine Rolltreppe verbindet den Eingangsbereich mit dem Glas-Atrium "Plaza".

Im Bürogebäude befindet sich ein privater Kindergarten <a href="https://www.kindergarten-fleur.at">https://www.kindergarten-fleur.at</a> als on-site-Angebot. Ein Portier ist ebenso vorhanden und weiters befindet sich ein Supermarkt und eine Bäckerei (Hofer Backwerk) gleich in der Nähe.

Das Büro wird bis 31.12.2028 vermietet und ist ab sofort verfügbar.

Die Kühlung erfolgt über **FAN COILS** – der Sommer kann kommen!

Es bietet **8 ZIMMER** wobei 4 Zimmer Richtung Donau (teilweise seitlicher Blick) blicken. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet. Eine Teeküche ohne Küchengeräte ist ebenso vorhanden.

Die WCs sind für Damen und Herren getrennt, wobei die Herrentoiletten zusätzlich praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet ist.

In einem Abstellraum (im Grundriss als Putzraum) bezeichnet befindet sich ein Waschbecken, damit bei der Büroreinigung dort Wasser entnommen werden kann.

Im Haus befindet sich ein Konferenzsaal, welcher bis zu **100** Personen fasst (siehe Foto). Dieser kann tageweise angemietet werden.

Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand 02.08.2025) sind **98** Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).

Eine leichte Erreichbarkeit des Bürogebäudes ist dank der nahegelegenen U-Bahn-Station U2 "Donaumarina" sowie einer Busstation **DIREKT VOR DEM** Gebäude gegeben. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zum Erholungsgebiet Donauinsel & Alte Donau und bietet auch einen schnellen Anschluss and die beiden Autobahnen A23 und A22.

#### **HIGHLIGHTS**

- 8 ZIMMER
- SEITLICHER BLICK auf die DONAU
- 2 GROSSE LIFTE
- GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR
- DAMEN UND HERREN WCs (mit Pissoir) GETRENNT
- KONFERENZSAAL für bis zu 100 Personen tageweise anmietbar

**INFOS ZUM BÜRO TOP 742** 

• LAGE: Handelskai 388 – 1020 Wien (Eingang Wehlistraße 299, 1020 Wien). Ausgerichtet Richtung Gilmagasse

• STOCK: 4. Stock - SO Seitig

• MIETDAUER: Befristetes Mietverhältnis 3 Jahre (bis 31.12.2028)

• **NEUBAU**: Ja

• BARRIEREFREI: Ja

• **BAUJAHR**: ca. 1992

• VERFÜGBAR: Ab sofort

• UNTERVERMIETUNGSMÖGLICHKEIT: Ja - von Teilen des Büros möglich, falls das Büro dem Mieter zu groß ist

• NUTZFLÄCHE: ca. 407,85 m²

• KLIMAANLAGE: Ja - Fan Coils

• FENSTER ÖFFENBAR: Ja

• LAGERFLÄCHEN: Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden

• BÖDEN: Laminat & Fliesen

• KÜCHE: Ja ohne Küchengeräte

- PRIVATKINDERGARTEN: Ja im Haus: <a href="https://www.kindergarten-fleur.at">https://www.kindergarten-fleur.at</a>
- **PORTIER** Ja im Haus ist ein Portierdienst vorhanden
- GARAGE: Ja Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand 02.08.2025) sind 98 Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt EUR 88,- (inkl. BK).
- **ZIMMER**: **8** + 4 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss) davon 1 Putzraum mit einem Waschbecken, 2 Toiletten (Männer Frauen getrennt). Die Männertoilette ist praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet.
- **LIFT**: Ja groß 2 Lifte vorhanden
- AUSRICHTUNG: SO Blick seitlich zur Donau
- WCs: Ja 2 WCs- davon 1 Männer WC (mit Pissoir)
- EDV Verkabelung: Ja
- **HEIZUNG**: Hauszentralheizung
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN**: Ein Supermarkt Hofer mit seiner Bäckerei (Backbox) befinden sich in unmittelbarer Nähe nur 2 min fußläufig entfernt
- Naherholungsgebiete: Alte Donau, Donauinsel
- ÖFFENTLICHER VERKEHR: U2 "Donaumarina" ist in ca. 6 min fußläufig erreichbar, Bushaltestelle direkt vor dem Haus: BUS 77A, 79A, 79B. Die Schnellbahnstation Prater Kai S-Bahnlinie S80 ist in ca. 11 min fußläufig erreichbar.

<ul> <li>INDIVIDUALVERKEHR: Das Donau Business Center befindet sich in unmittelbare Nähe zur A23 und A22 die über den Handelskai erreichbar sind. Das Stadtzentrum de Flughafen sind auf kurzem Weg ebenso gut erreichbar</li> </ul>
• <b>HWB</b> : 47,1 kWh/m²a – <b>fGEE</b> : 1,59
• KLASSE: B - C
MONATSMIETE - TOP 742 (ca. 407,85 m²)
• HAUPTMIETZINS NETTO: ca. EUR 4.404,78 (ca. EUR 10,80 pro m²
<ul> <li>BETRIEBSKOSTENAKONTO: ca. EUR 1.704,81 (ca. EUR 4,18 pro m²) – in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!)</li> </ul>
• BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM: ca. EUR 240,63
• UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 1.270,04
• BRUTTOGESAMTMIETE: ca. EUR 7.620,26 pro Monat brutto*

\* In der Bruttogesamtmiete sind somit das Betriebskostenakonto, das Heizkostenakonto, das Stromkostenakonto und die Umsatzsteuer bereits inkludiert.

#### Zzgl. Internet

Zzgl. **Garagenplätze** anmietbar nach Bedarf und Verfügbarkeit **98** Garagenplätze frei, und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt **EUR 88,-** (inkl. BK).

#### **NEBENKOSTEN**

**KAUTION:** 3 Bruttomonatsmieten

PROVISION: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

VERGEBÜHRUNG Mietvertrag: die Kosten der Vergebührung des Mietvertrags trägt der

Mieter

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.075m Apotheke <475m Klinik <1.825m Krankenhaus <2.700m

#### Kinder & Schulen

Schule <625m Kindergarten <2.025m Universität <225m Höhere Schule <2.850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m Bäckerei <450m Einkaufszentrum <1.175m

#### Sonstige

Geldautomat <175m Bank <375m Post <175m Polizei <2.400m

#### Verkehr

Bus <50m U-Bahn <450m Straßenbahn <2.125m Bahnhof <450m Autobahnanschluss <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap