

**Donau Business Center I 25 Zimmer I Top 261 + 262 + 361 I
ca. 1.077,66 m²**



viason immobilien Luftbild copyright

Objektnummer: 1463

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai 388
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.077,66 m ²
Bürofläche:	1.077,66 m ²
Zimmer:	25
WC:	4
Stellplätze:	98
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	11.638,73 €
Kaltmiete	16.143,35 €
Miete / m ²	10,80 €
Betriebskosten:	4.504,62 €
USt.:	3.228,67 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

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!



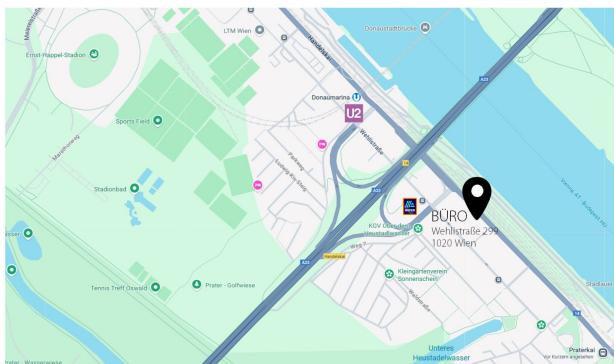
viason
IMMOBILIEN



VIDEO – auf Anfrage | on request.



viason



Lageplan 2D





Donau Business Center





viason



Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



Enjoy Donauinsel nach der Arbeit...



viason



viason



viason



viason



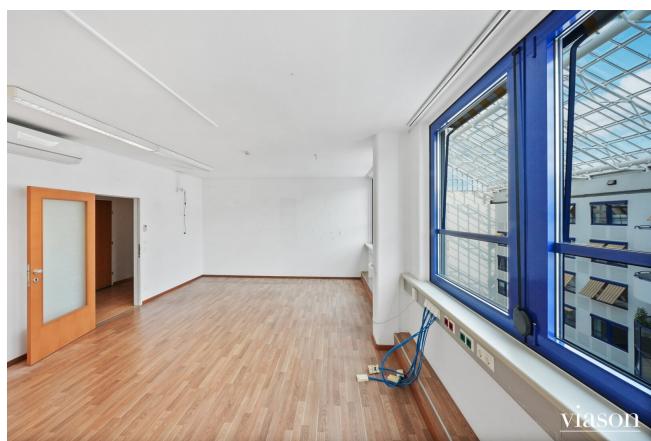
viason



viason



viason



viason



viason



viason

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at viason

viason
IMMOBILIEN

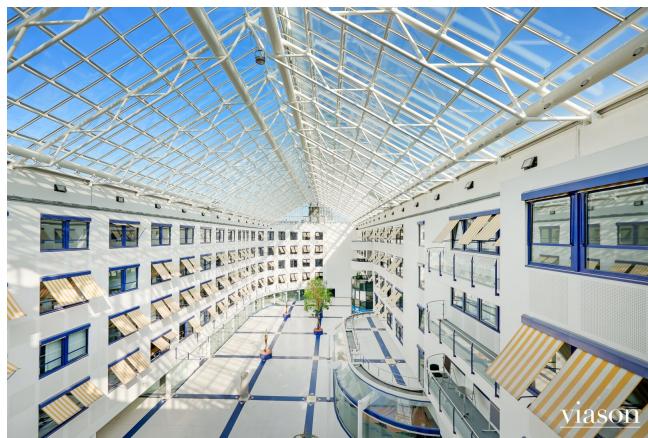


WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISS in 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsphotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESCHÜTTUNGEN mit den Interessenten
- INSERTION auf den Premium-Immobilienplattformen

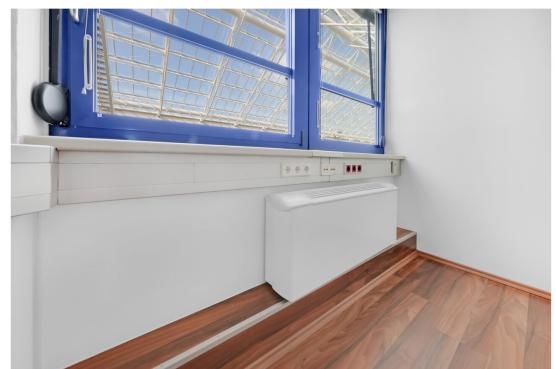
Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

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

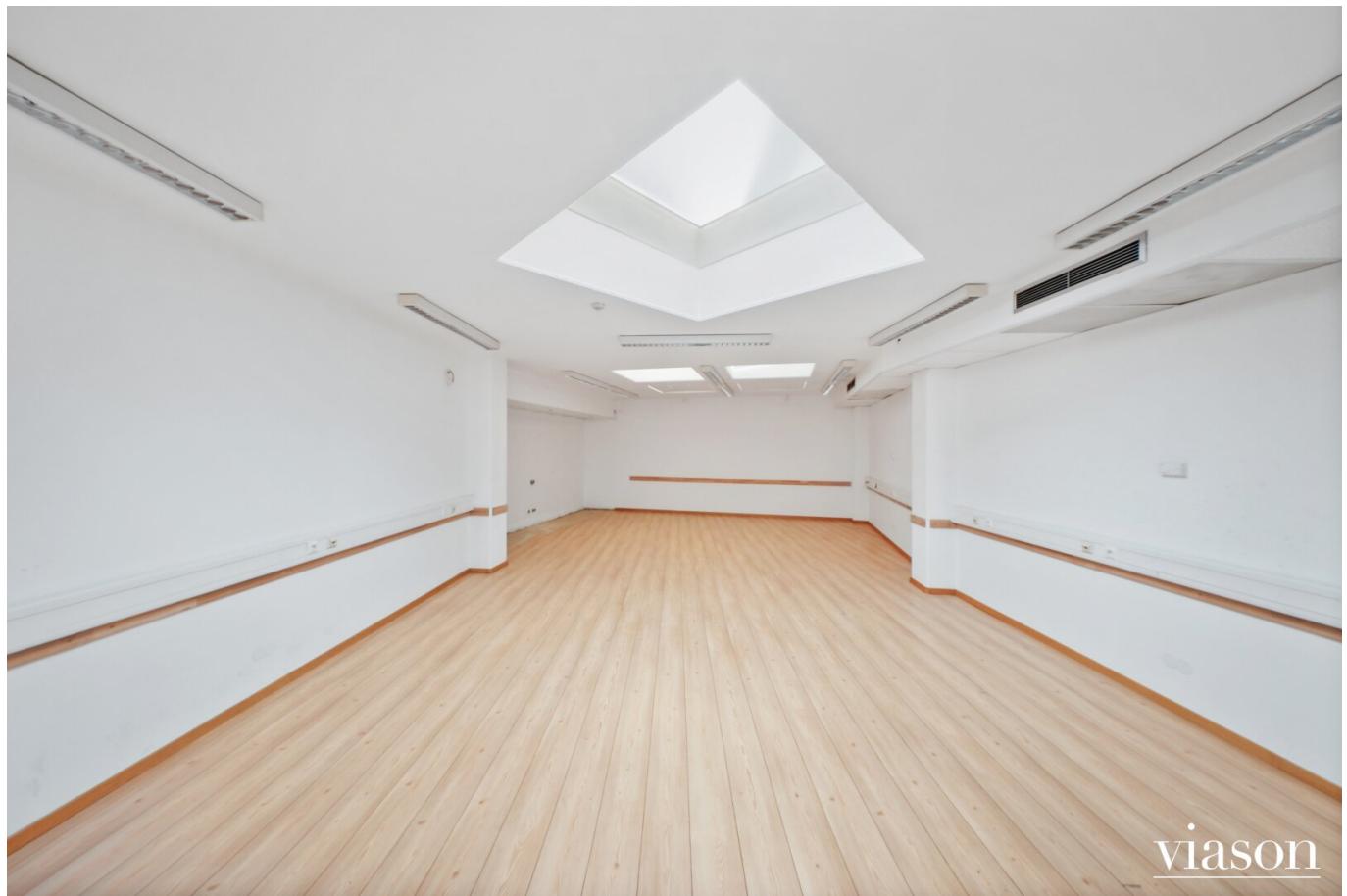




viason



 Kühlung mit FanCoils
AC



viason



viason



viason



viason



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN**?

Wir machen das für Sie!

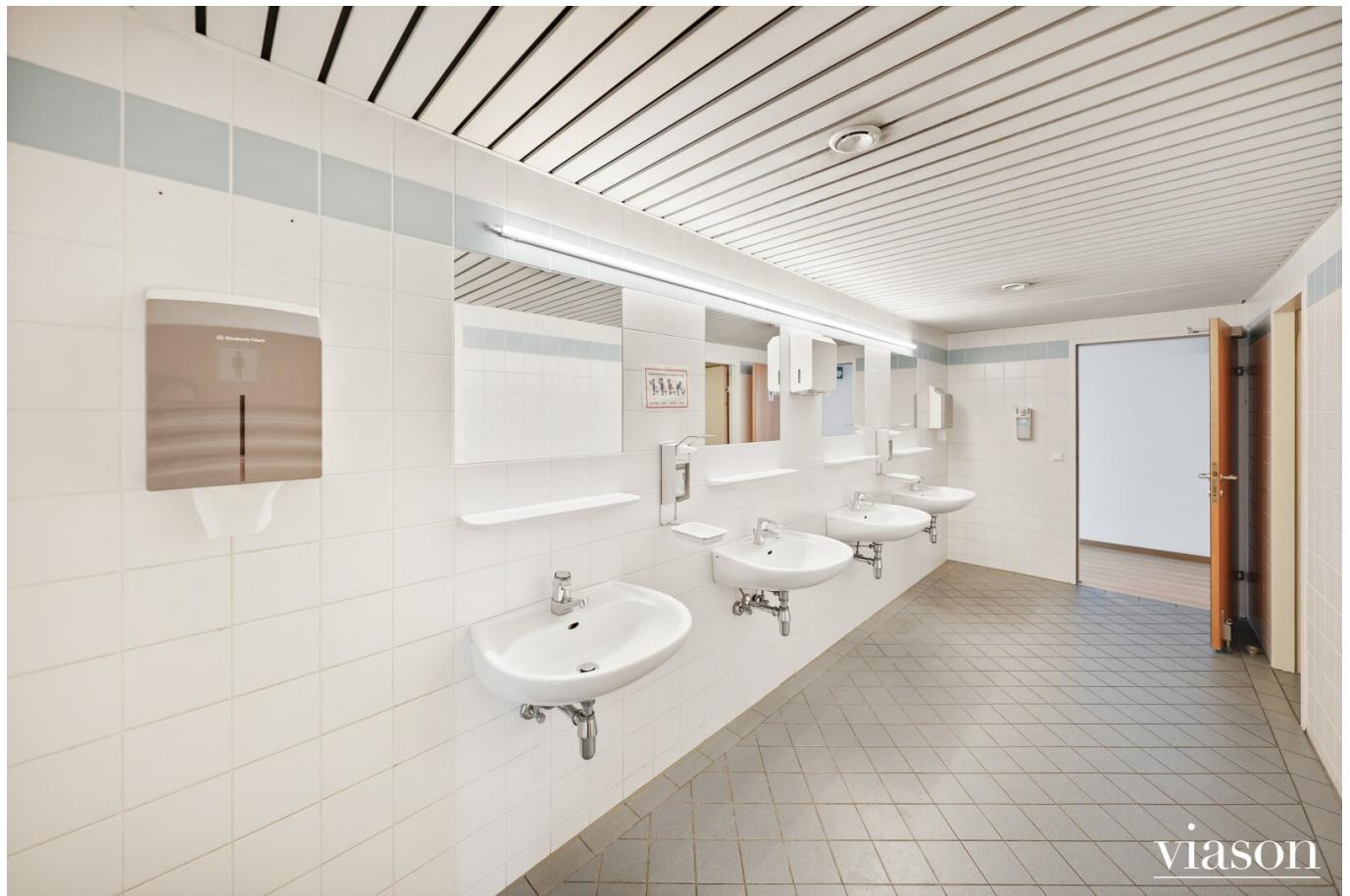


TOP FOTOS



viason







Kühlung mit FanCoils



EDV Verkabelung CAT5e





viason



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



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



viason



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



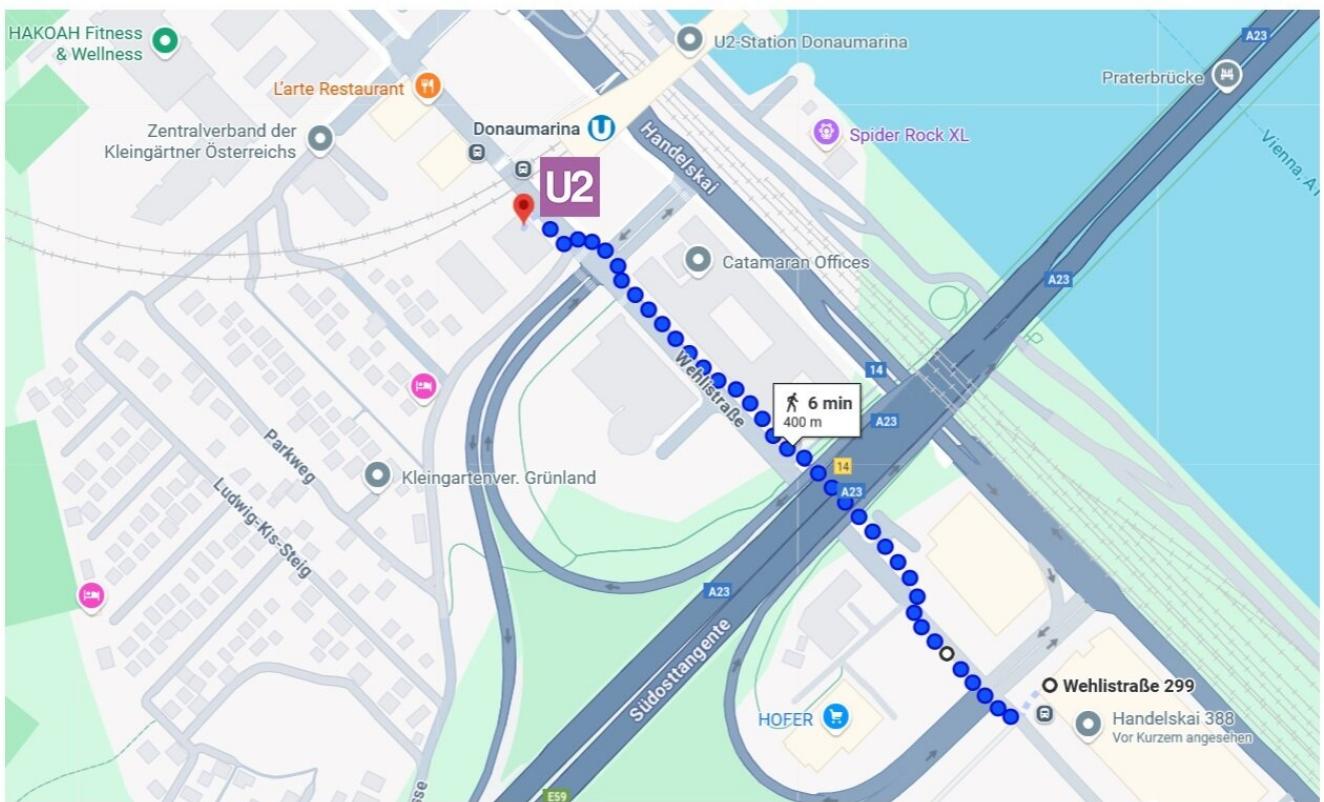
viason



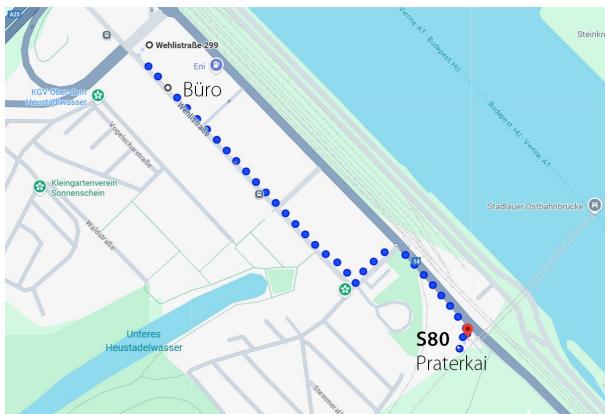
A screenshot of the website for 'Privat-Kinderergarten Fleur'. The header includes navigation links for 'ANFAHRT/KONTAKT', 'ELTERN-LOGIN', and 'ANMELDUNG'. Below the header, there are tabs for 'Über Uns', 'Philosophie', 'Impressionen' (which is highlighted in red), 'Aktivitäten', and 'Öffnungszeiten'. The 'Impressionen' section contains a grid of small images showing children playing. To the right, there is a map of Vienna with a marker indicating the location of the kindergarten. Text on the page provides details about the kindergarten, including its name, address (Weihstraße 299, 1220 Wien), phone number (01/720 37 87), Instagram handle (@kindergarten_fleur), and opening hours (Monday-Friday 7:15-17:00, Saturday 7:16-16:00). There is also a link to the 'Impressum' (Terms and Conditions) and a yellow hand icon.

Privatkinderergarten im Haus

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



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



Schnellbahnstation **S80** Praterkai ca. **11 min** fußläufig entfernt



Enjoy Alte Donau nach der Arbeit...



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

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



HANDELSKAI 388 | 1020 WIEN

- 25 ZIMMER + 1 ARBEITSBEREICH am Gang
- 2 KONFERENZRÄUME
- 8 ABSTELLRÄUME
- 4 WCs
- 2 SERVERRÄUME
- 2 TEEKÜCHEN
- 3 EINGÄNGE

25 ZIMMER

ca. 1.077,66 m²

6. STOCK

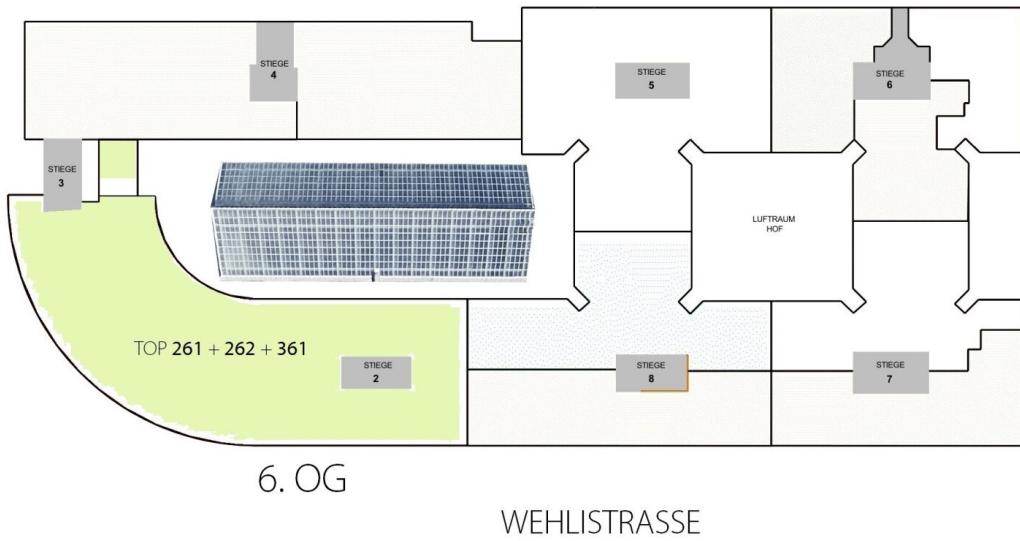
1020 WIEN - HANDELSKAI 388 - DONAU BUSINESS CENTER



HANDELSKAI



DONAU



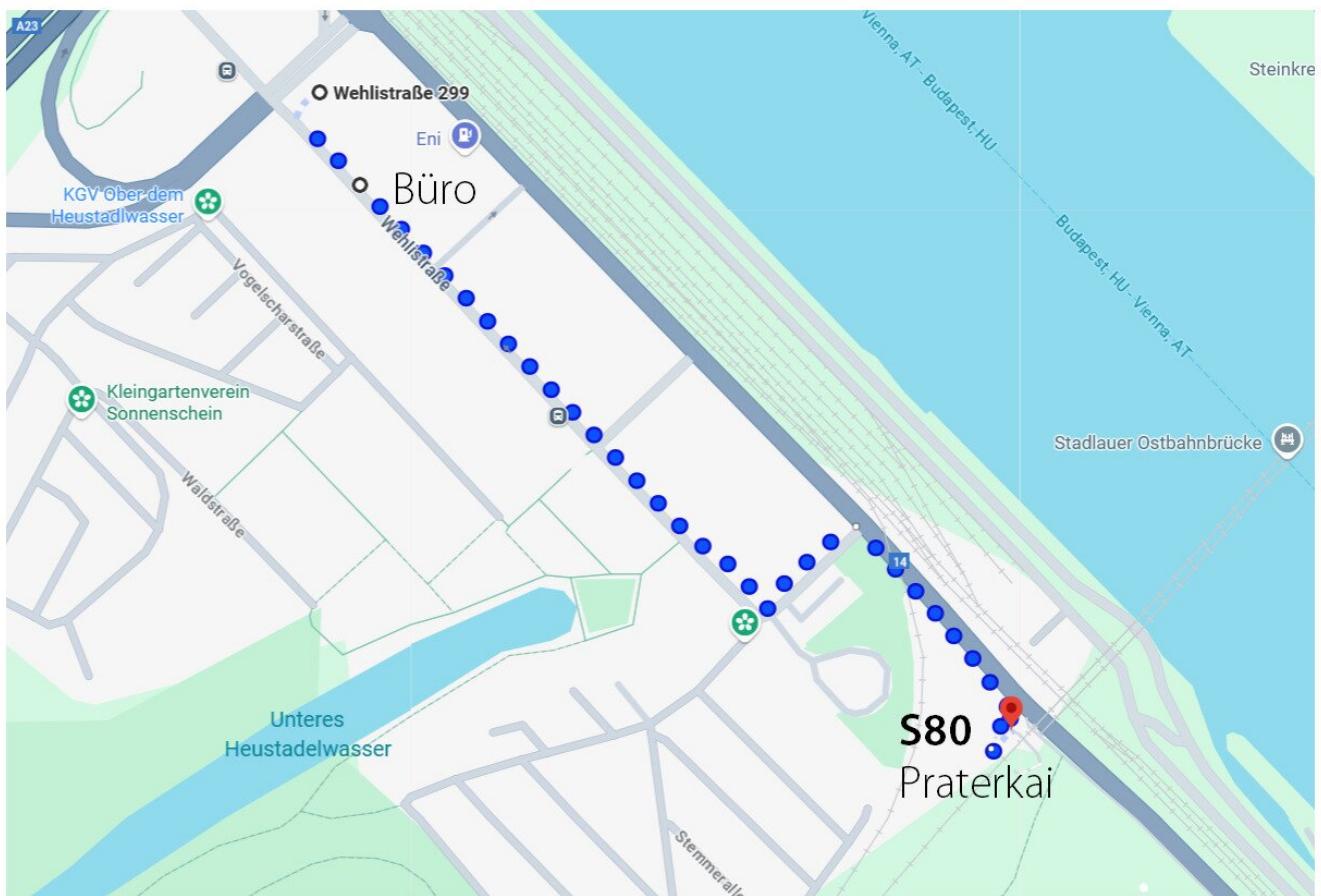
GILMAGASSE



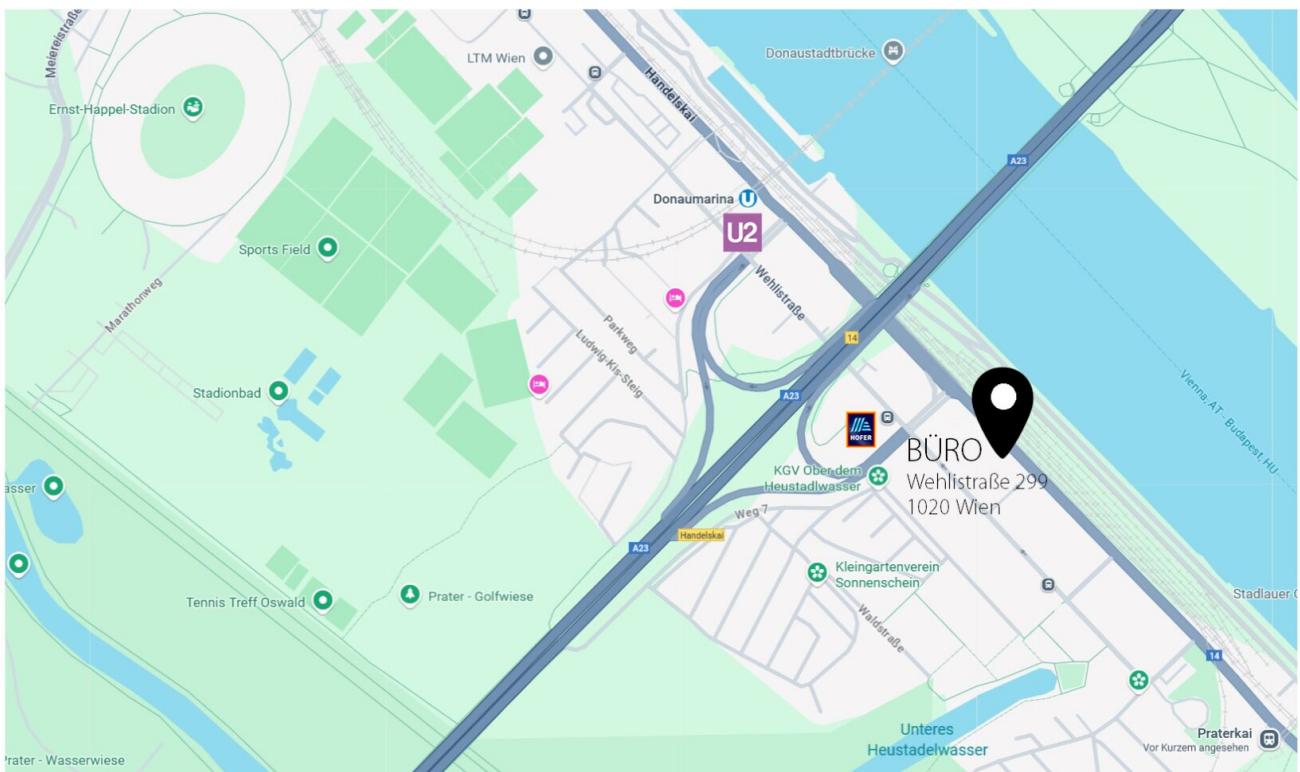
GARAGENEINFAHRT
Ca. 98 Plätze frei
Stand: 02.08.2025



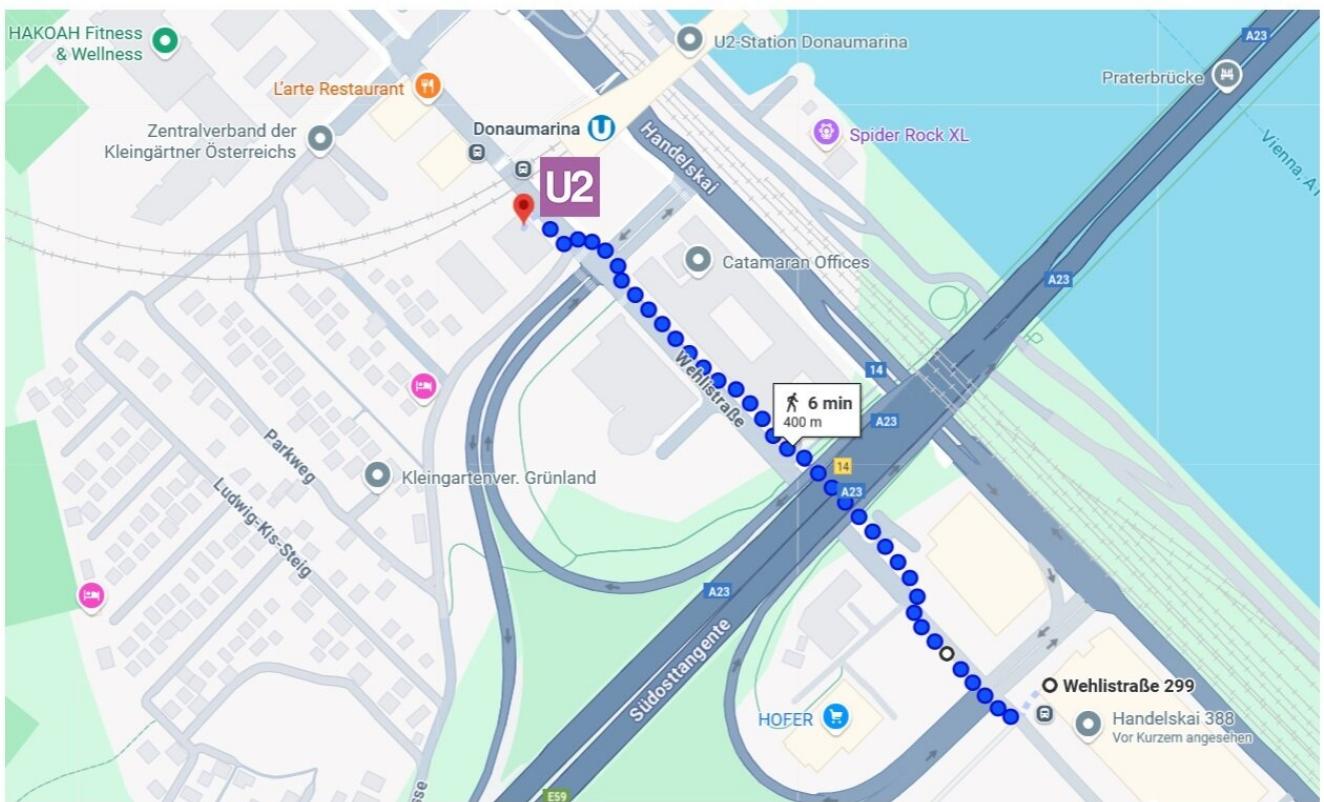
Donau Business Center



Schnellbahnstaion **S80** Praterkai ca. **11** min fußläufig entfernt



Lageplan 2D



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



VIDEO



2. STOCK
GENTZGASSE 129 | 1180 WIEN

2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN**?

Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS



viason
IMMOBILIEN



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 & Umgebungsphotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE*.

Objektbeschreibung

BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER | TOP 261 + 262 + 361

KLIMATISIERT | 25 ZIMMER | GARAGE INHOUSE | 3 SEPARATE BÜROEINGÄNGE

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

FOLGENDE BÜROS KÖNNEN WIR IHNEN ANBIETEN:

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

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) - auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat

6. OG - ca. 1.077,66 m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 20.135,-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 <https://www.kindergarten-fleur.at> 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!

Das vermieterungsgegenständliche Büro verfügt über **3 separate Eingänge** (ideal für eine Trennung des Büros, falls der Mieter einen Teil untervermieten möchte, falls ihm die komplette Fläche zu groß ist). Es bietet **25 ZIMMER**. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet.

Die WCs für Damen und Herren sind getrennt.

2 Konferenzräume, 8 Abstellräume, **2** Teeküchen (eine davon nur mit Anschlüssen), **4** WCs, **2** Serverräume und insgesamt **3** Eingänge und **1** Arbeitsbereich am Gang sind vorhanden.

2 der insgesamt 4 WCs befindet sich zur exklusiven Nutzung über das Stiegenhaus erreichbar auf Stiege 3 (siehe Grundriss).

Das Büro ist mit Innenverschattungen (Jalousien) und teilweise mit Außenverschattungen (Markisen) ausgestattet (Bereich zum Glas-Atrium „Plaza“).

Im Haus (EG) 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 an die beiden Autobahnen A23 und A22.

HIGHLIGHTS

- **25 ZIMMER**
- **2 GROSSE LIFTE**
- **3 SEPARATE EINGÄNGE**

- **GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR**
- **DAMEN UND HERREN WCs GETRENNT**
- **2 KONFERENZRÄUME**
- Zusätzlich ein großer **KONFERENZSAAL** im EG für bis zu 100 Personen tageweise anmietbar

INFOS ZUM BÜRO TOP 261 + 262 + 361

- **LAGE:** Handelskai 388 – 1020 Wien (Eingang Wehlistraße 299, 1020 Wien)
- **STOCK:** 6. Stock – DG – sehr hell
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **3 Jahre** (bis **31.12.2028**)
- **ZIMMER:** 25 + 8 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss), 2 Teeküchen (orange markiert im Grundriss), 4 WCs (hellblau markiert im Grundriss), 2 Serverräume mit Serverkästen (grün markiert im Grundriss), 2 Konferenzräume (lila markiert im Grundriss), 3 Eingänge und ein Arbeitsbereich am Gang (Abtrennung mit Glaswand seitlich und Strom- und Internetdosen: weiß markiert im Grundriss)
- **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
- **EINGÄNGE:** 3 separate Eingänge – ideal, falls Sie teilweise untervermieten möchten
- **NUTZFLÄCHE:** ca. **1.077,66 m²**
- **KLIMAANLAGE:** Ja – Fan Coils
- **FENSTER ÖFFENBAR:** Ja
- **LAGERFLÄCHEN:** Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden
- **BÖDEN:** Laminat & Fliesen
- **KÜCHE:** 2 Teeküchen (eine davon nur mit Küchenanschlüssen)
- **PRIVATKINDERGARTEN:** Ja – im Haus: <https://www.kindergarten-fleur.at>
- **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).

- **LIFT:** Ja – groß – 2 Lifte vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** NO und SW
- **WCs:** Ja – 4 WCs
- **ABSTELLRÄUME:** 8
- **KONFERENZRÄUME:** 2
- **TEEKÜCHEN:** 2 - eine davon mit Anschlüssen
- **SERVERKASTEN & SERVERRAUM:** Ja – 2
- **INNENVERSCHATTUNGEN:** Ja – Innenjalousien und teilweise Markisen außen
- **EDV** - Verkabelung: Ja – Cat 5e - Verkabelung
- **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.
- **INDIVIDUALVERKEHR:** Das Donau Business Center befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A23 und A22 die über den Handelskai erreichbar sind. Das Stadtzentrum der

Flughafen sind auf kurzem Weg ebenso gut erreichbar

- **HWB:** 47,1 kWh/m²a – **fGEE:** 1,59
- **KLASSE:** B - C

MONATSMIETE - TOP 261 + 262 + 361 (ca. 1.077,66 m²)

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** ca. EUR 11.638,73 (ca. EUR 10,80 pro m²)
- **BETRIEBSKOSTENAKONTO:** ca. EUR 4.504,62 (ca. EUR 4,18 pro m²) – in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!)
- **BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM:** ca. EUR 635,82
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. EUR 3.355,83
- **BRUTTOGESAMTMIETE:** ca. EUR 20.135,- 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 Vergebührungs des Mietvertrags trägt der Mieter

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <625m
Kindergarten <950m
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 <2.100m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap