

## **Das ROBIN - energieeffiziente Büros in der Seestadt**



**Objektnummer: 7436**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 245,00 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,48             |
| Kaltmiete (netto)             | 3.601,50 €           |
| Kaltmiete                     | 4.336,50 €           |
| Miete / m²                    | 14,70 €              |
| Betriebskosten:               | 735,00 €             |
| USt.:                         | 867,30 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

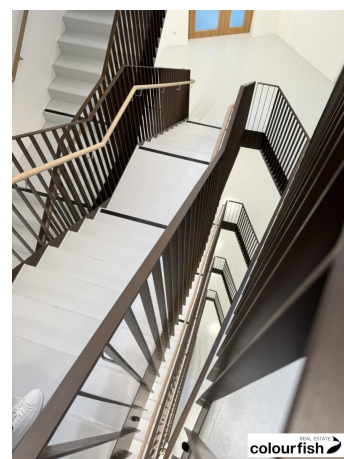
## Ihr Ansprechpartner

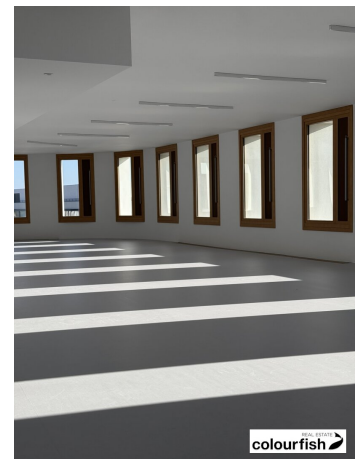


**Andrea Fiedler**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 468 56 10



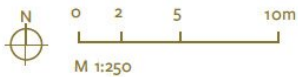






# ROBIN

SEESTADT



## HAUS A | OG 1 bis 4 3 TEILUNG

RAUMHÖHE 3,20 m

### MIETFLÄCHE 1

Fläche 219 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze 17

### MIETFLÄCHE 2

Fläche 287 - 291 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze 24

### MIETFLÄCHE 3

Fläche 246 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze 17

[www.robin.eco](http://www.robin.eco)  
[office@robin.eco](mailto:office@robin.eco)

Planstand 03/2023. Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Bei der dargestellten Raumbildung handelt es sich um eine beispielhafte Belegung. Die Raumbildung wird anhand der Mieteranforderungen ggf. als Sonderwunsch final festgelegt. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die in diesem Plan vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Raumgrößen sowie Raumhöhen können sich erforderlichenfalls geringfügig ändern. Alle Grundrissvarianten, von Open Space bis zur kleinteiligen Raumstruktur, sind nach Absprache möglich.

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

In der Aspern Seestadt in Wien entsteht der erste **ROBIN** Gebäudekomplex auf Basis des 2226-Gebäudekonzepts der 2226 AG – und damit der nachhaltigste Workspace der Stadt. Die drei separaten Häuser bieten höchsten Raumkomfort bei minimalem Energiebedarf. Dieser Rückgriff auf intelligente Bautraditionen sowie der Einsatz langlebiger Materialien – vor allem die massiven Ziegelwände – machen ROBIN zu einem werthaltigen Gebäude mit optimalen thermischen Voraussetzungen für viele kommende Generationen. Dank der hohen Energieeffizienz, den natürlichen Baustoffen aus der Region und der langlebigen Substanz minimiert ROBIN den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck seiner Nutzer. Dementsprechend ist ROBIN schon jetzt ÖGNB-Gold zertifiziert und EU-Taxonomie konform.

Aktuell sind bereits über 300 Firmen in der Seestadt angesiedelt – mit einem klaren Fokus auf Hightech & Innovation. Doch auch zahlreiche Bildungseinrichtungen sind hier vertreten, wie z.B. die Technische Universität Wien oder die Privatuniversität Schloss Seeburg, die in eines der drei Gebäude von ROBIN Seestadt einziehen wird.

Direkt in der Fußgängerzone am Eva-Maria-Mazzucco-Platz im Seeparkquartier gelegen, entstehen die Gebäude am letzten verfügbaren Grundstück in dieser Bestlage. Wenige Gehminuten zur U-Bahn, viele Fahrradabstellplätze und eine direkt angrenzende Hochgarage sorgen für eine optimale Anbindung. Zusätzlich bieten zahlreiche Shops eine ausgezeichnete Versorgung vor Ort.

### Gebäude A :

5 Geschoße

Mietfläche / Büroeinheit (pro OG): 220 m<sup>2</sup> – 750 m<sup>2</sup>

Arbeitsplätze / Büroeinheit: ab 15 bis zu 80

Gesamtfläche Büro: 3.740 m<sup>2</sup> (alle 5 OGs)

Arbeitsplätze gesamt: ca. 310

Raumhöhe: 3,25 m

Erdgeschoss:

Mietfläche: ab 155 m<sup>2</sup> bis zu 569 m<sup>2</sup>

Nutzung: Gewerbe & Gastronomie

Raumhöhe: 4,4 m

**Gebäude B:**

5 Geschoße

Mietfläche / Büroeinheit (pro OG): 150 m<sup>2</sup> – 610 m<sup>2</sup>

Arbeitsplätze / Büroeinheit: ab 10 bis zu 60

Gesamtfläche Büro: 3.370 m<sup>2</sup> (alle 5 OGs)

Arbeitsplätze gesamt: ca. 256

Raumhöhe: 3,25 m

Erdgeschoss

Mietfläche: bis zu 170 m<sup>2</sup>

Nutzung: Gewerbe & Gastronomie

Raumhöhe: 4,4 m

**Preise:**

Miete pro m<sup>2</sup>: netto € 14,00 - 16,45 pro Monat

Betriebskosten pro m<sup>2</sup>: durchschnittlich netto € 3,00 pro Monat

**Highlights:**

- begrünter Innenhof
- Niedrige Energiekosten
- minimale Umweltbelastung
- räumliche Flexibilität

- ÖGNI-Gold zertifiziert
- flexibel anmietbare Konferenzräume

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2 Station Seestadt

Bus: 84A, 88A, 88B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap