

## **Village Works – Arbeiten. Vernetzen. Durchstarten**



**Objektnummer: 7359**

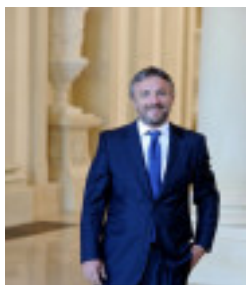
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien, Landstraße          |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 521,16 m <sup>2</sup>          |
| <b>Balkone:</b>              | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 10.058,38 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>             | 13.159,09 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 19,30 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 3.069,63 €                     |
| <b>Sonstige Kosten:</b>      | 31,08 €                        |
| <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  
Verfügung.



termin zur

## Objektbeschreibung

Die Quartiersentwicklung VILLAGE IM DRITTEN umfasst nicht nur verschiedenste Wohnmodelle, Grünflächen und Geschäftsflächen, sondern beinhaltet außerdem dieses besondere Bürohaus.

Modernes und innovatives Arbeiten wird hier großgeschrieben. Retail, Gastronomie, Werkstätten und Büros sorgen für eine vielfältige Durchmischung und schaffen neue Perspektiven.

URBANES HEADQUARTER FÜR SMARTES BUSINESS.

VILLAGE WORKS steht für höchste Produktivität, Nutzungsflexibilität und Flächeneffizienz. Mit individueller Raumaufteilung, smarter Sensorik, umweltfreundlicher Energieversorgung und moderner Ausstattung, die Sie zu kreativen Höchstleistungen inspirieren und perfekt auf die Anforderungen der heutigen Arbeitswelt abgestimmt sind.

Zum grünen Innenhof orientierte Terrassen garantieren zudem erholsame Arbeitspausen und sozialen Austausch an der frischen Luft.

Einige Details zur Ausstattung vorweg:

- klimafreundliche Energieversorgung (Erdwärme, Fernwärme, Photovoltaik)
- Heiz- und Kühldecke
- Intelligente Haustechnik
- Vorzertifikat: DGNB Gold
- Regelung der Temperatur, Lüftung, Sonnenschutz und Beleuchtung über ein raumweises Bediengerät (Bus-System)
- PKW-Stellplätze mit E-Ladestationen
- 2,80 m Raumhöhe in den Büros
- Außenliegender Sonnenschutz
- Doppelböden

Durch die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, die S-Bahn Haltestellen St. Marx und Quartier Belvedere, diverse U-Bahn- und Straßenbahnlinien (U1, U3, 18, 71, 0), einem Autobahnanschluss an die A23 bzw. A4 und mehreren Busverbindungen ist das VILLAGE WORKS sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: der Hauptbahnhof ist etwa nur 7 Minuten mit der Straßenbahn entfernt, der Flughafen Wien-Schwechat ist nur 20 Autominuten oder 30 Minuten mit der S-Bahn.

Ein optimaler Standort für ein erfolgreiches Business. Auch der Weg in die City ist nicht weit: Mit der U1 dauert die Fahrt vom nahen Hauptbahnhof zum Stephansplatz nur ca. 5 Minuten Keplerplatz.

### **Verfügbare Flächen / Kosten:**

#### **KG / Lager:**

- KG Lager: 369,75m<sup>2</sup> --- auf Anfrage

#### **EG.:**

- EG/ Top 01: 271,86m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- EG/ Top 02: 383,75m<sup>2</sup> (+27,67m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- EG gesamt: 655,61m<sup>2</sup> (+ 27,67m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 17,50/m<sup>2</sup>

#### **1. OG.:**

- 1. OG/ Top 1.1.: 218,24m<sup>2</sup> --- € 17,80/m<sup>2</sup>

#### **2. OG.:**

- 2. OG/ Top 2.1.: 269,94m<sup>2</sup> (+ 25,49m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 18,20/m<sup>2</sup>

- 2. OG/ Top 2.2.: 210,85m<sup>2</sup> (+ 42,94m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 18,20/m<sup>2</sup>
- 2. OG/ Top 2.3.: 165,43m<sup>2</sup> (+ 36,46m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 18,20/m<sup>2</sup>
- 2. OG/ Top 2.4.: 260,17m<sup>2</sup> (+ 23,11m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 18,20/m<sup>2</sup>
- 2. OG gesamt: 906,39m<sup>2</sup> (+ 128,00m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 18,20/m<sup>2</sup>

### 3. OG.:

- 3. OG/ Top 3.1.: 303,93m<sup>2</sup> (+ 3,92m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,60/m<sup>2</sup>
- 3. OG/ Top 3.2.: 216,94m<sup>2</sup> (+ 3,85m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,60/m<sup>2</sup>
- 3. OG/ Top 3.3.; 163,35m<sup>2</sup> (+ 3,85m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,60/m<sup>2</sup>
- 3. OG/ Top 3.4.: 257,02m<sup>2</sup> (+ 3,92m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,60/m<sup>2</sup>
- 3. OG gesamt: 941,24m<sup>2</sup> (+ 15,54m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,60/m<sup>2</sup>

### 4. OG.:

- 4. OG/ Top 4.1.: 307,82m<sup>2</sup> (+3,92m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,90/m<sup>2</sup>
- 4. OG/ Top 4.2.: 213,34m<sup>2</sup> (+ 3,85m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,90/m<sup>2</sup>
- 4. OG/ Top 4.3.: 163,35m<sup>2</sup> (+ 3,85m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,90/m<sup>2</sup>

- 4. OG/ Top 4.4.: 257,02m<sup>2</sup> (+ 3,92m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,90/m<sup>2</sup>
- 4. OG gesamt: 941,54m<sup>2</sup> (+ 15,45m<sup>2</sup> Balkon) --- € 18,90/m<sup>2</sup>

#### 5. OG.:

- 5. OG/ Top 5.1.: 307,82m<sup>2</sup> (+3,92m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.2.: 213,34m<sup>2</sup> (+3,85m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.3.: 163,35m<sup>2</sup> (+3,85m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.4.: 257,02m<sup>2</sup> (+3,92m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.1. + Top 5.2.: 521,16m<sup>2</sup> +7,77m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.2. + Top 5.3.: 376,69m<sup>2</sup> (+7,70m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.3. + Top 5.4.: 420,37m<sup>2</sup> (+7,77m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.1. + Top 5.2. + Top 5.3.: 684,52m<sup>2</sup> (+11,62m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG/ Top 5.2. + Top 5.3. + Top 5.4.: 633,71m<sup>2</sup> (+11,62m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>
- 5. OG gesamt: 941,54m<sup>2</sup> (+ 15,45m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,30/m<sup>2</sup>

#### 6. OG.:

- 6. OG gesamt: 941,54m<sup>2</sup> (+ 15,45m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,50/m<sup>2</sup>

**7. OG.:**

- 7. OG gesamt: 932,79m<sup>2</sup> (+ 15,45m<sup>2</sup> Balkon) --- € 19,70/m<sup>2</sup>

**8. OG.:**

- 8. OG gesamt: 834,72m<sup>2</sup> (+ 38,45m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 19,90/m<sup>2</sup>

**Terrassen:** € 4,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 5,89/m<sup>2</sup> (inkl. Lift, Heizung und Kühlung)

**Stellplätze (33 Stück):** à 180,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

**???????Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

- Straßenbahn Linie 18, 71, O
- S-Bahn

**???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:**

- Landstraßer Gürtel
- Landstraßer Hauptstraße

- Adolf Blamauer Gasse
- Ghegastraße
- A23
- Rennweg

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

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.