

**ViE**



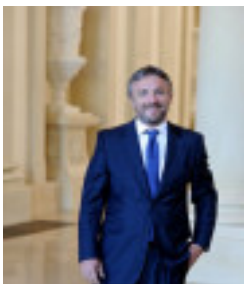
**Objektnummer: 7431**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche     |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien, Landstraße          |
| <b>Zustand:</b>              | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 1.104,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Terrassen:</b>            | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 23,65 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 18.657,60 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>             | 25.329,60 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 16,90 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 6.072,00 €                     |
| <b>Sonstige Kosten:</b>      | 600,00 €                       |
| <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 Verfügung.

## Objektbeschreibung

Mit der Realisierung eines neuen Bürogebäudes wird der nächste Baustein bei der Entwicklung des Quartiers Lände 3 in Wien gesetzt. Das rund 13.800 m<sup>2</sup> große Gebäude liegt direkt am Donaukanal und vis-a-vis zum Prater. Für die markante Architektur des Gebäudes zeichnet das renommierte Pariser Architekturbüro Chaix et Morel et Associés verantwortlich. Der Entwurf ist durch eine hohe Transparenz, eine lebendige Höhenentwicklung mit insgesamt fünf Dachterrassen und eine zweigeschossige Lobby gekennzeichnet.

Die Vermarktung des Gebäudes erfolgt unter dem Namen ViE (franz. Leben) und richtet sich in besonderem Maße an Unternehmen, die auch von der hervorragenden Verkehrsanbindung des Gebäudes profitieren.

Durch die Lage direkt an der Erdberger Lände werden sowohl der Flughafen als auch die City in nur wenigen Minuten erreicht. Auch für Fahrradfahrer liegt ViE ideal am Knotenpunkt zweier überregionaler Fahrradwege und auch der Grüne Prater ist dank einer vor dem Gebäude gelegenen Brück nur einen Steinwurf entfernt. Entsprechend wird ViE neben 71 PKW Stellplätzen über eigene Fahrradgaragen sowie Duschen im Erdgeschoss verfügen.

Neben einem Cafe wird sich im Erdgeschoss des Gebäudes zudem ein Nahversorger befinden. Das Objekt wird unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien realisiert und nach Fertigstellung als Green Building zertifiziert.

Auf insgesamt 9 Stockwerken bietet ViE eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 12.340 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der flexibel teil- und gestaltbaren Grundrisse kann der Bedarf sowohl an Open Space-Flächen oder klassischen Zellenbüros gedeckt werden.

### Zusatzinfos:

- Dusche & Garderoben im EG (eigener Eingang für Sportler)

- Außenwerbung durch Pylon vor Gebäude möglich
- Facility Management ÖFM 24/7 erreichbar
- 5 Aufzüge, barrierefrei
- Kühlbalken, Heizkörper, Lüftung
- Gasheizung mit integriertem Solarrückgewinnungssystem
- Öffensbare Fenster und außenliegendem Sonnenschutz
- Internet Provider: A1 Telekom, Colt, UPC
- Kartensystem für 24h Zutritt
- Lobby mit Portier und Videoüberwachung

**Weitere Besonderheiten:**

- Lobby mit Coworking-Bereichen und einem Café
- Supermarkt
- begrünter Innenhof
- insgesamt sechs Dachterrassen mit Blick auf die Skyline Wiens

Das Areal punktet durch sehr gute Verkehrsanbindung, die öffentliche Anbindung ist durch die

nahe gelegene U3 Station Kardinal Nagl Platz sehr gut. Insgesamt punktet ViE durch Zentrumsnähe und Flughafennähe sowie mit seiner Lage direkt an den Naherholungsbereichen.

Im Quartier selbst befinden sich ein Kindergarten, ein großes SB-Restaurant, eine Bank und eine Postfiliale und ein brandneues Fitness Center. Weiters punktet das Quartier mit den rund 1.450 Parkplätzen im quartierseigenen Parkhaus, direkt an der Erdberger Lände (€ 85,00/Platz/Monat netto). Im Erdgeschoß des ViE sind ein Cafe und ein Nahversorger geplant.

#### **Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 1. OG/ Top 1.2.: 520,00m<sup>2</sup> --- € 17,30/m<sup>2</sup>
- 1. OG/ Top 1.1 + Top 1.3.: 1.104,00m<sup>2</sup> ( + 100m<sup>2</sup> Terrasse) --- € 16,90/m<sup>2</sup>
- 1. OG gesamt: 1.624,00m<sup>2</sup> (+ 100,00m<sup>2</sup> Terrasse) ---- € 16,90/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 5,50 (inkl. Heizung, Kühlung und Portier)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 77A, 78M, 80A
- Straßenbahn Linie 71, D
- U-Bahn Linie 3

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Haidingergasse
- Erdbergstraße
- A4
- A23

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
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.