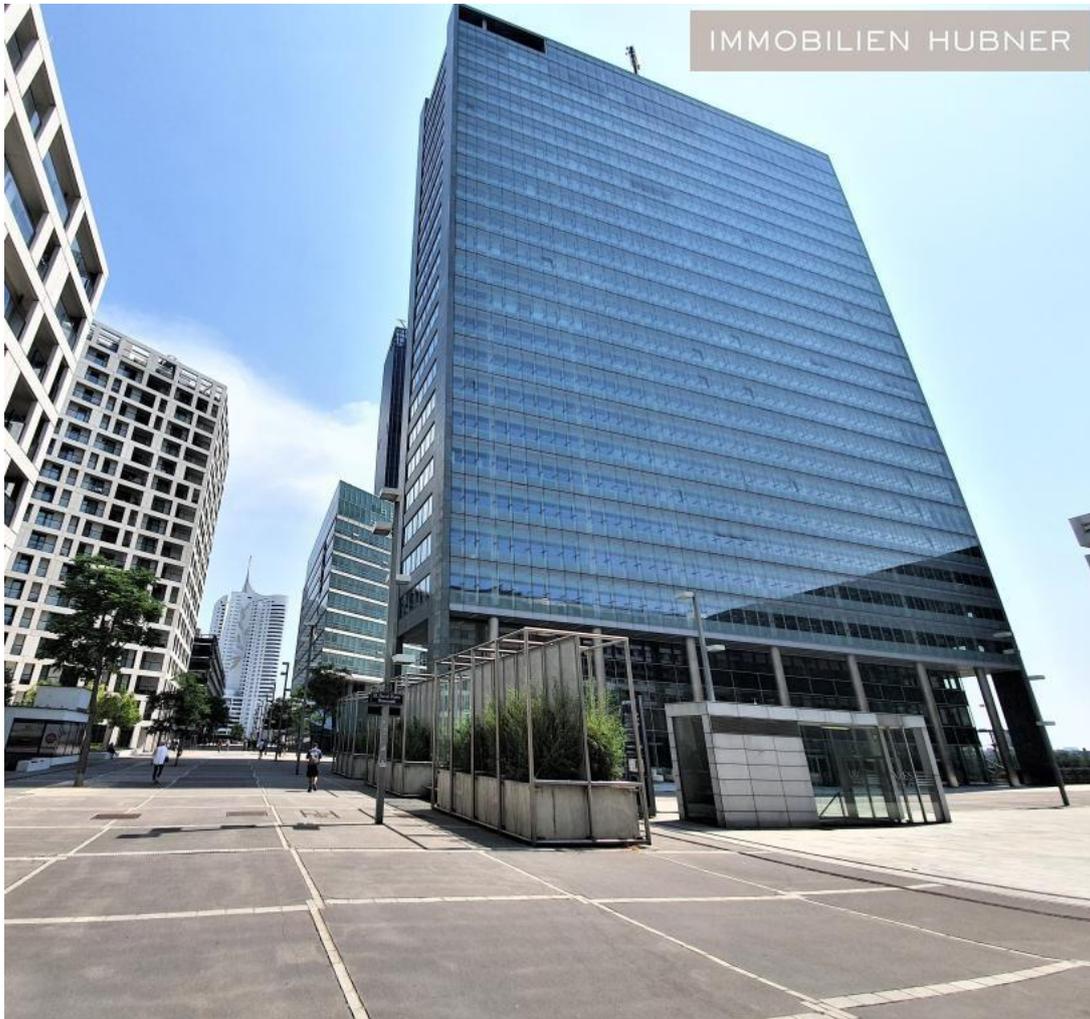


Bürofläche mit bester Infrastruktur im Ares Tower - direkte U1 Anbindung



Ares Tower

Objektnummer: 3610_7516

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	694,00 m ²
Bürofläche:	694,00 m ²
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 67,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Gesamtmiete	17.447,16 €
Kaltmiete (netto)	10.757,00 €
Kaltmiete	14.539,30 €

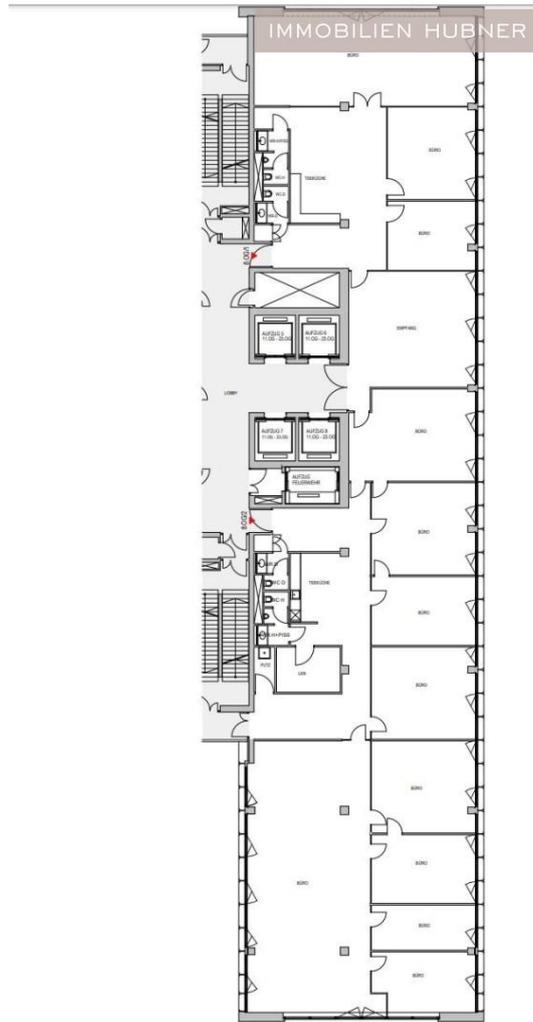
Ihr Ansprechpartner



Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



- **LOYAL**
- **PROFESSIONELL**
- **RASCHE ANTWORT 7 TAGE/ WOCHE**
- **STETS TRANSPARENTE ARBEITSWEISE**
- **IMMER FÜR SIE DA, WENN SIE MICH BRAUCHEN**



IMMOBILIEN
HUBNER
WIEN

Robert Fried
Tel.: 0664 88 296 010
robert.fried@hubner-immobilien.com



Objektbeschreibung

PERFEKTE BÜRO-ATMOSPHERE MIT MODERNER AUSSTATTUNG - ARBEITEN IM ARES TOWER

Die zur Miete angebotene Bürofläche befindet sich in einem der höchsten Bürogebäude Wiens, inmitten der Donau City im 22. Bezirk, unweit der UNO-CITY.

Der nach dem gleichnamigen Kriegsgott benannte, 92m hohe Ares Tower wurde baulich 2001 fertiggestellt und erfüllt höchste Arbeits- und Komfortansprüche.

Die flexible Raumgestaltung ermöglicht ein individuell angepasstes Arbeitsumfeld. Gerne werden Sie diesbezüglich auch von Vermieterseite unterstützt.

In den Betriebskosten sind die Kosten für Energie /Heizung-Kühlung und die Sicherheitsvorkehrungen, sowie Concierge- bzw. Portier-Service beinhaltet. In der hauseigenen Tiefgarage können einer, oder mehrere Stellplätze (á 130,-- netto/Monat) angemietet werden.

Die Eventlocation Wolke 19 kann für Firmenanlässe und Meetings, mit einzigartigem Weitblick über die Terrasse angemietet werden.

Top Infrastruktureinrichtungen wie Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten etc. im unmittelbaren Umfeld sind gegeben. Für den Individualverkehr sind ausreichend Parkhäuser, sowie eine eigene Besuchergarage vorhanden. Die U1-Station "Kaisermühlen befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Metern fußläufig erreichbar.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Flexible Raumaufteilung in Absprache mit dem künftigen Mieter
- Klimaanlage
- Hohlraumboden mit Anschlussmöglichkeiten in den Büroräumen
- textiler Bodenbelag (bitte um Anfrage anderer Möglichkeiten)
- Büro- und computergerechte Beleuchtung: direkt
- Flexible Raumaufteilung in Absprache mit dem künftigen Mieter
- öffnenbare Fenster
- Portierdienst und Security
- Zutrittskontrolle
- Tiefgarage sowohl für Dauer- als auch für Kurzparker
- teilweise Glaswände
- barrierefreie Zugänge
- Grundrissgestaltung nach Mieterwunsch
- attraktive Gastronomie im EG
- vollständige EDV-Verkabelung

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahn: U1 in unmittelbarer Nähe
- Autobus: 90A, 91A, 92A, 20B

ERSTZAHLUNG UND KONDITIONEN

- Kautions: 6 BMM
- Provision: 3 BMM
- Vergebührung für das Finanzamt
- erste Monatsmiete
- Befristung 10J (Option auf Verlängerung*)
- Kündigungsverzicht: 3 J

Gerne beantworte ich Ihre Fragen und freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT

Robert Fried

robert.fried@hubner-immobilien.com, +43 664 88 296 010

_____Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	10757	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	3782,3	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	2907,86	

Gesamtbetrag € 17447,16

Heizwärmebedarf: 67.7 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.52

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: