

## Das besondere Büroerlebnis im Twin Tower



IMG\_20241105\_151451

**Objektnummer: 141/81948**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2001                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 805,00 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 51,10 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,38                     |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 19.384,40 €                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 13.685,00 €                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 18.434,50 €                |
| <b>Miete / m²</b>                    | 17,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

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











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses besondere Büro mit einer Gesamtfläche von knapp 805 m<sup>2</sup>, das sich im 27. Stockwerk des Twin Towers befindet. Die erhöhte Raumhöhe sowie die beeindruckende Lage im Tower selbst verleihen diesem Büro ein unvergleichliches Ambiente – ein besonderes Erlebnis für Kunden und Mitarbeiter. Beide Etagen sind durch eine interne, geschickt integrierte Treppe miteinander verbunden, wodurch kurze Wege garantiert sind. Die vorhandene Raumaufteilung kann übernommen oder individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Nach jeder Fensterpartie, ca. alle 1,2m, wäre eine Unterteilung möglich. Das Büro bietet einen modernen Ausstattungsstandard mit Doppelboden mit einer bestehenden Verkabelung sowie Platz für weitere Verkabelung, Raffstores für die Verschattung, vorhandener Klimatisierung in Form einer Kühldecke, einer Küchenzeile sowie einer bequemen Erreichbarkeit durch den Lift. Ein weiterer Pluspunkt ist die Work-Life-Balance, die hier großgeschrieben wird. Sie beginnt mit der Einzigartigkeit des Büros und setzt sich im Erdgeschoss mit umfassender Nahversorgung sowie einem durchdachten Mobilitätskonzept fort. Ihre Mitarbeiter können alltägliche Besorgungen schnell und effizient auf dem Weg zur Arbeit oder nach Hause erledigen. Die vielfältigen gastronomischen Einrichtungen im Tower bieten für jeden Geschmack und Anlass das passende Angebot. Der Concierge-Service am Welcome Desk übernimmt zudem kurzfristige Erledigungen wie die Besorgung von Blumen oder die Reinigung von Kleidungsstücken. Für Familienfreundlichkeit ist ebenfalls gesorgt: Ein Kindergarten und eine Hortbetreuung direkt im Tower bieten zusätzliche Entlastung. Erleben Sie dieses außergewöhnliche Büro live und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! \*Die im Inserat gezeigten Fotos sind teilweise Musterfotos und dienen zu Veranschaulichung, wie Ihr Büro aussehen könnte. Das Büro kann in echt von den Fotos im Inserat abweichen! Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m<sup>2</sup>! Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt: Nettomietzins/m<sup>2</sup> € 17,00 Betriebskosten/m<sup>2</sup> € 5,90 20% USt./m<sup>2</sup> € 4,58 Gesamtmiete (exkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 22,90 Gesamtmiete (inkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 27,48