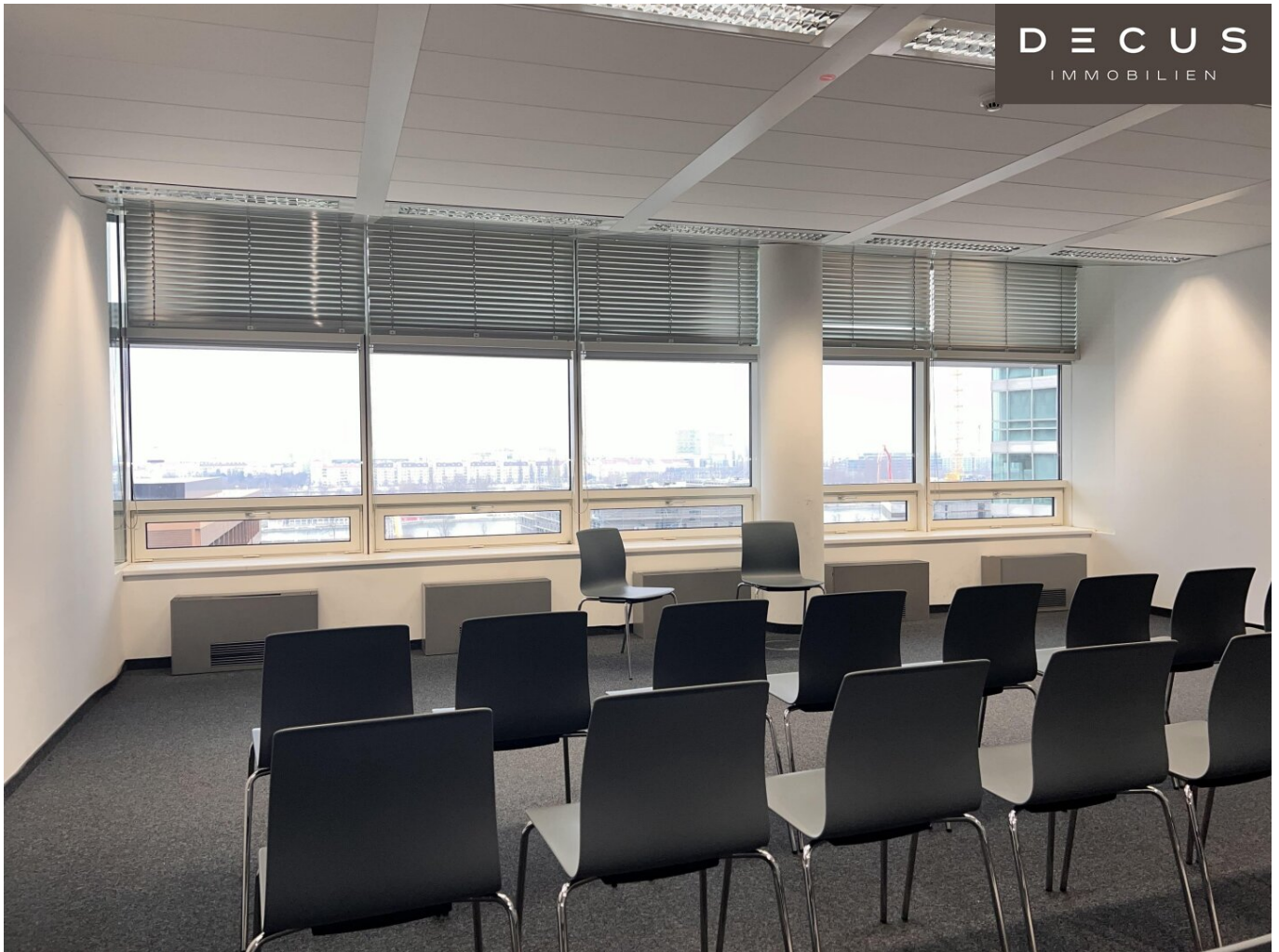


## **TECH GATE VIENNA - Bauteil GATE - Büros und eine Geschäftsfläche in der Donau-City**



**Objektnummer: 1149407/9**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.734,77 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 34,25 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,87                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 25.154,17 €                             |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,50 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 11.276,01 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

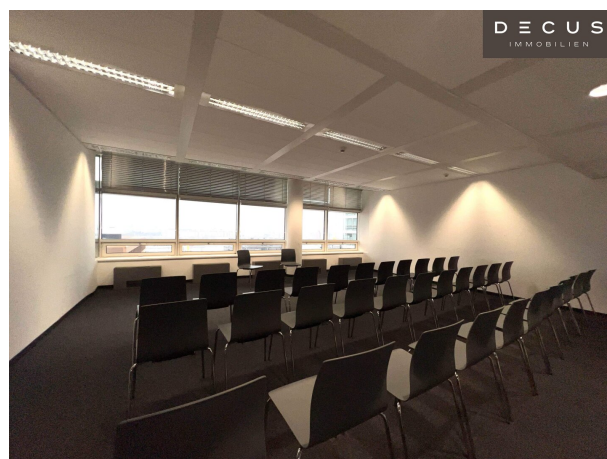
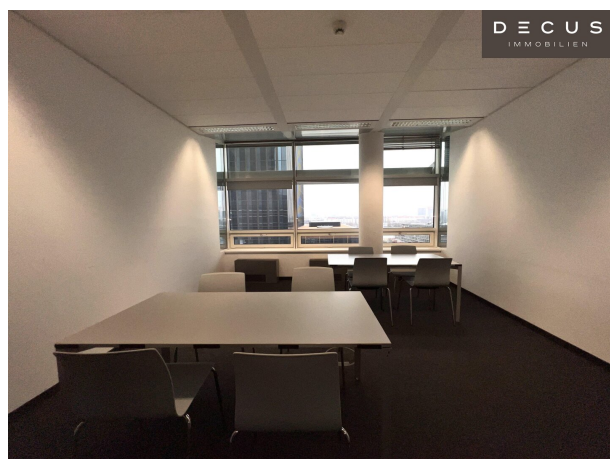
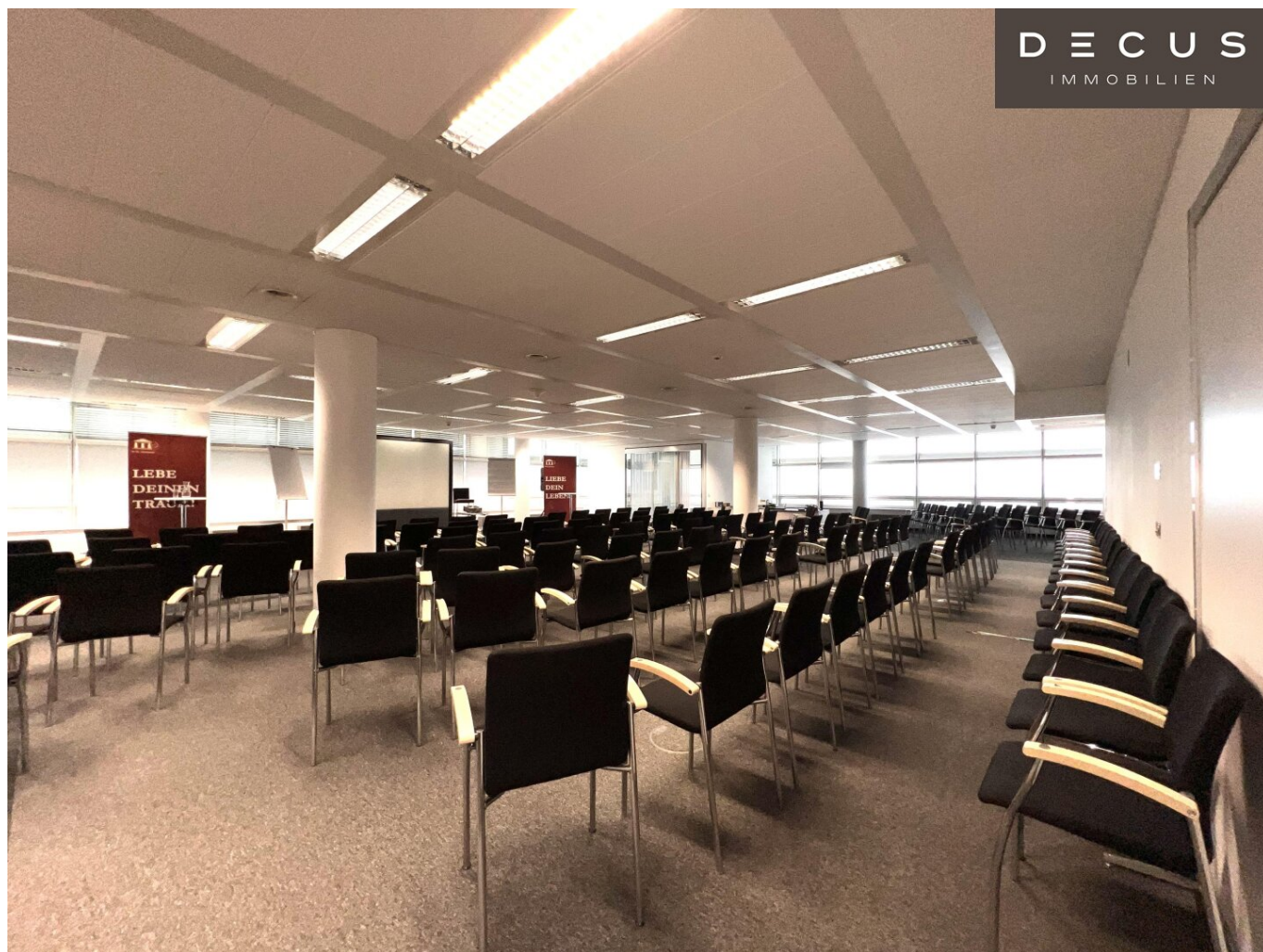
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

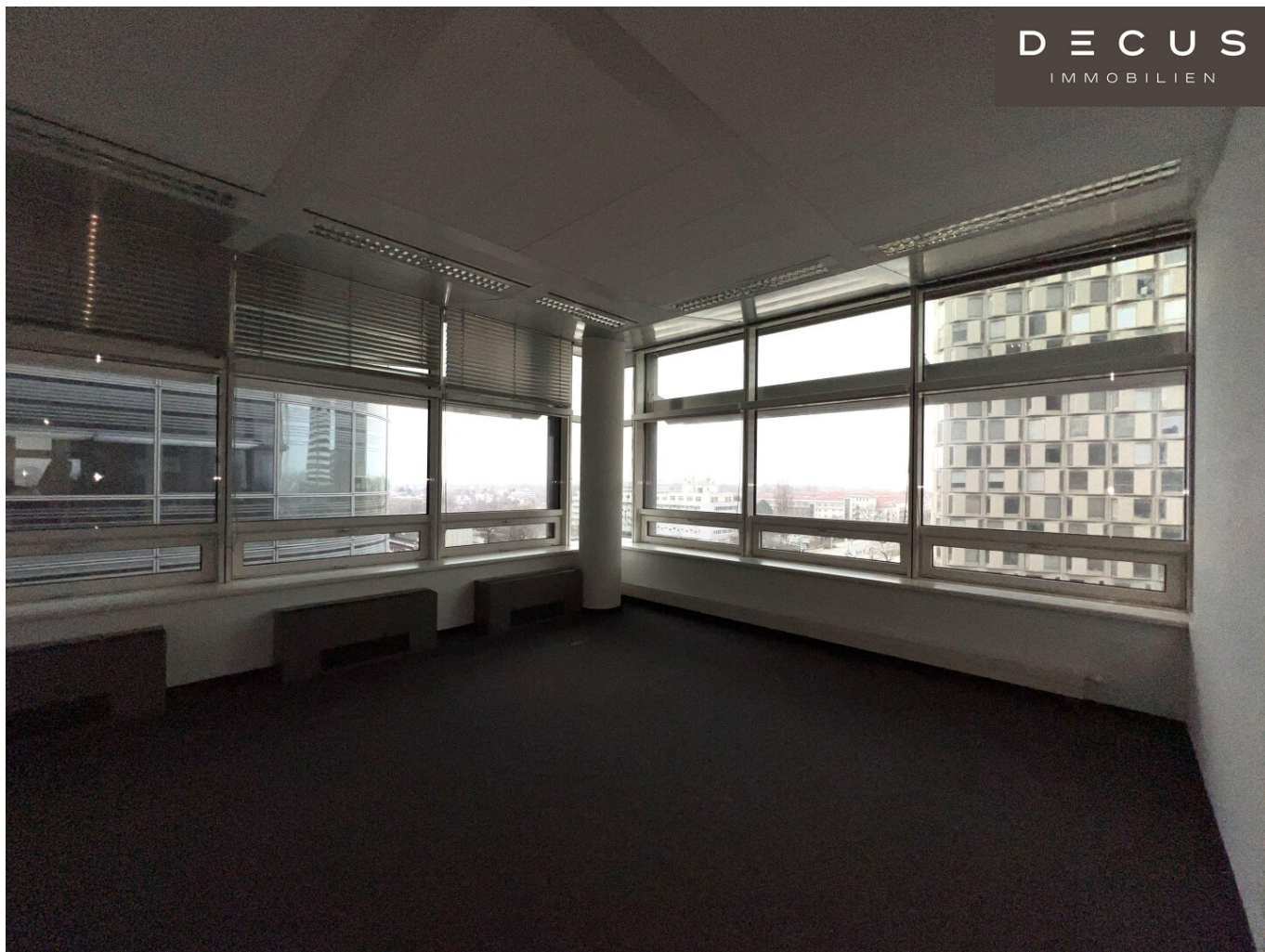


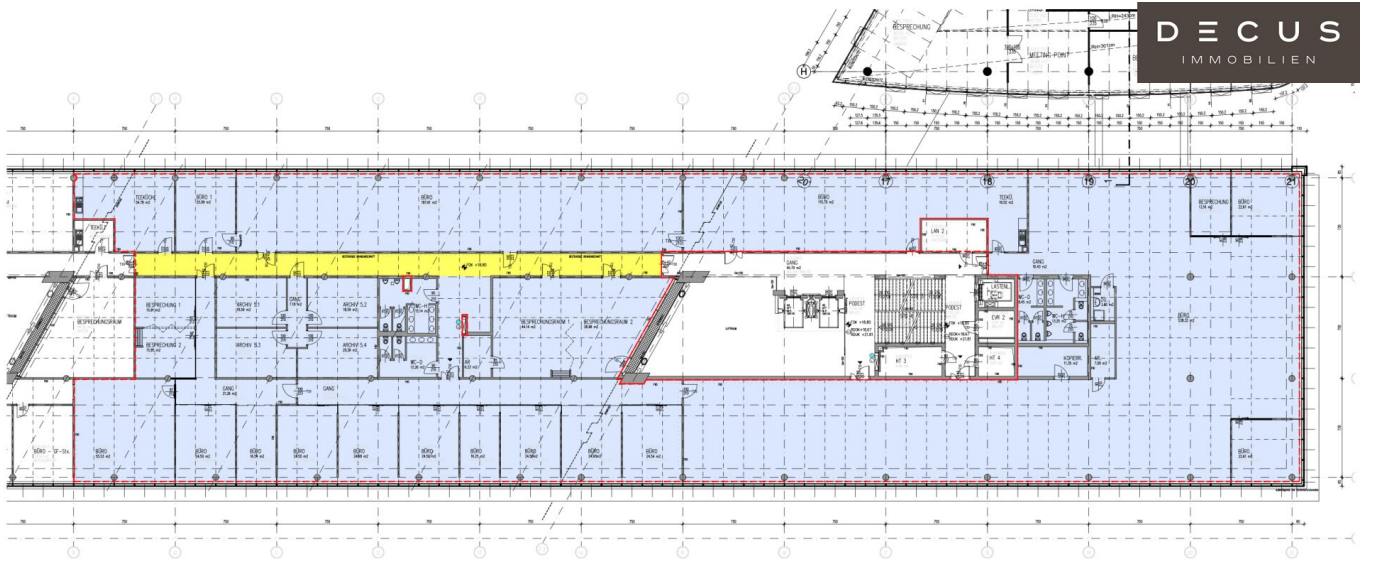
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien









# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Tech Gate Vienna ist eines der ersten Gebäude in der Donau-City und besteht aus dem Bauteil **GATE** und dem später errichteten Bauteil **TOWER**.

Das **GATE** verfügt über eine gesamte Bürofläche von ca. 15.000m<sup>2</sup> und wurde mit sieben Geschoßen errichtet. Die kleinste Büroeinheit ist ca. 30m<sup>2</sup> groß und ein Regelgeschoß bietet eine Fläche von bis zu 2.400m<sup>2</sup>.

Der **TOWER** bietet eine Bürofläche von 12.000m<sup>2</sup> und hat 19 Stockwerke. Die Flächengrößen reichen hier von 30m<sup>2</sup> bis 700m<sup>2</sup> im Regelgeschoß.

Die **Betriebskosten** in Höhe von € 6,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto (inkl. Heizung, exkl. Strom in Höhe von ca. € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat/netto) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## FACTS TECH GATE VIENNA:

- Konferenzzentrum - Besprechungsräume im Gebäude
- SKY-Stage - repräsentative Veranstaltungsfläche im 19. OG des TOWERS  
- [www.the-stage.at](http://www.the-stage.at)
- Lastenlift
- **24h-Portier**
- Facility Management und Gebäudemanagement im Haus
- Tiefgarage im Haus (344 Stellplätze)
- Restaurant & Catering im EG des Gebäudes
- Barrierefreiheit im ganzen Haus

## FACTS GATE:

- flexibel gestaltbare Büroflächen
- hohe Flächeneffizienz
- Kühlung mittels Fan-Coils
- offenbare Fenster
- Beleuchtungskonzept mittels LED
- individueller Sonnenschutz

### **BESONDERHEIT IM GATE:**

Die Flächen in diesem Bereich des Gebäudes sind sehr **effizient** nutzbar. Die zahlreich vorhandenen **Sanitärräumlichkeiten** müssen nicht angemietet werden und gehören zu den Allgemeinteilen, wodurch sich die Anzahl der anzumietenden Flächen reduziert. Die Reinigung und Bestückung der Toiletten ist in den Betriebskosten bereits enthalten.

### **GESCHÄFTSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS:**

Hier handelt es sich um ehemalige **Arztpraxis**. Es sind fünf Behandlungszimmer inkl. Wasseranschluss vorhanden. Weiters ist eine LED-Beleuchtung verfügbar.

### **MIETBEREICH IM 5. OG:**

Die Bürofläche im 5. OG (Gate 3) ist die einzige Mietfläche im Stockwerk dieses Bauteils.

Es kann also von einer **Alleinbenutzung** dieses Bereichs ausgegangen werden. Die Mietfläche ist **sofort bezugsfertig** inklusive **voll ausgestatteter Küche** und **LED-Beleuchtung**.

Eine **Teilung** ist wie folgend möglich:

#### **Variante I:**

Mietfläche 1 mit ca. 661,23m<sup>2</sup>

Mietfläche 2 mit ca. 955,02m<sup>2</sup>

#### **Variante II:**

Mietfläche 1 mit ca. 661,23m<sup>2</sup>

Mietfläche 4a mit ca. 255,42m<sup>2</sup>

Mietfläche 4b mit ca. 387,07m<sup>2</sup>

Bei einer Teilung der Flächen würden manche Teile, unter Anderem die Toiletten, zu Allgemeinfläche werden und gemeinschaftliche Küchen geschaffen werden. Die Mieterin hat dadurch einerseits den Vorteil, dass diese Flächen von der Eigentümerin gereinigt werden und die anzumietende Mietfläche kleiner wird. Andererseits hat die Mieterin aber ein Benützungsentgelt zu entrichten.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 34,25kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

Such-Stellplatz: € 136,--/Stellplatz/Monat/netto

Öffentliche E-Ladestationen sind vorhanden.

**Verkehrsanbindung:**

Mit der U1-Station "VIC-Kaisermühlen" ist das Gebäude bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Weiters gibt es hier eine Station der Autobuslinien 90A, 91A, 92A und 20B.

Auch an den individuellen Verkehr ist das Tech Gate Vienna bestens angebunden, da es direkt bei der Reichsbrücke liegt und sich die Anbindung an die A22 Donauuferautobahn in unmittelbarer Nähe befindet.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap