

## **Modernes Büro im Skyline zu mieten - 1190 Wien**



© Barbara Burg + Oliver Schuh, Palladium Photodesign

**Objektnummer: 109240623\_4**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Bürofläche:</b>	1.565,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	39.438,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	25.822,50 €
<b>Kaltmiete</b>	32.865,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	7.042,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



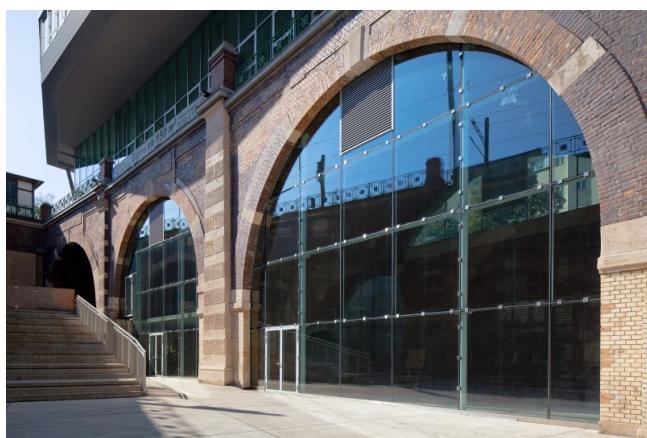
**Brian Oremus**

Bankgasse 1  
1010 Wien

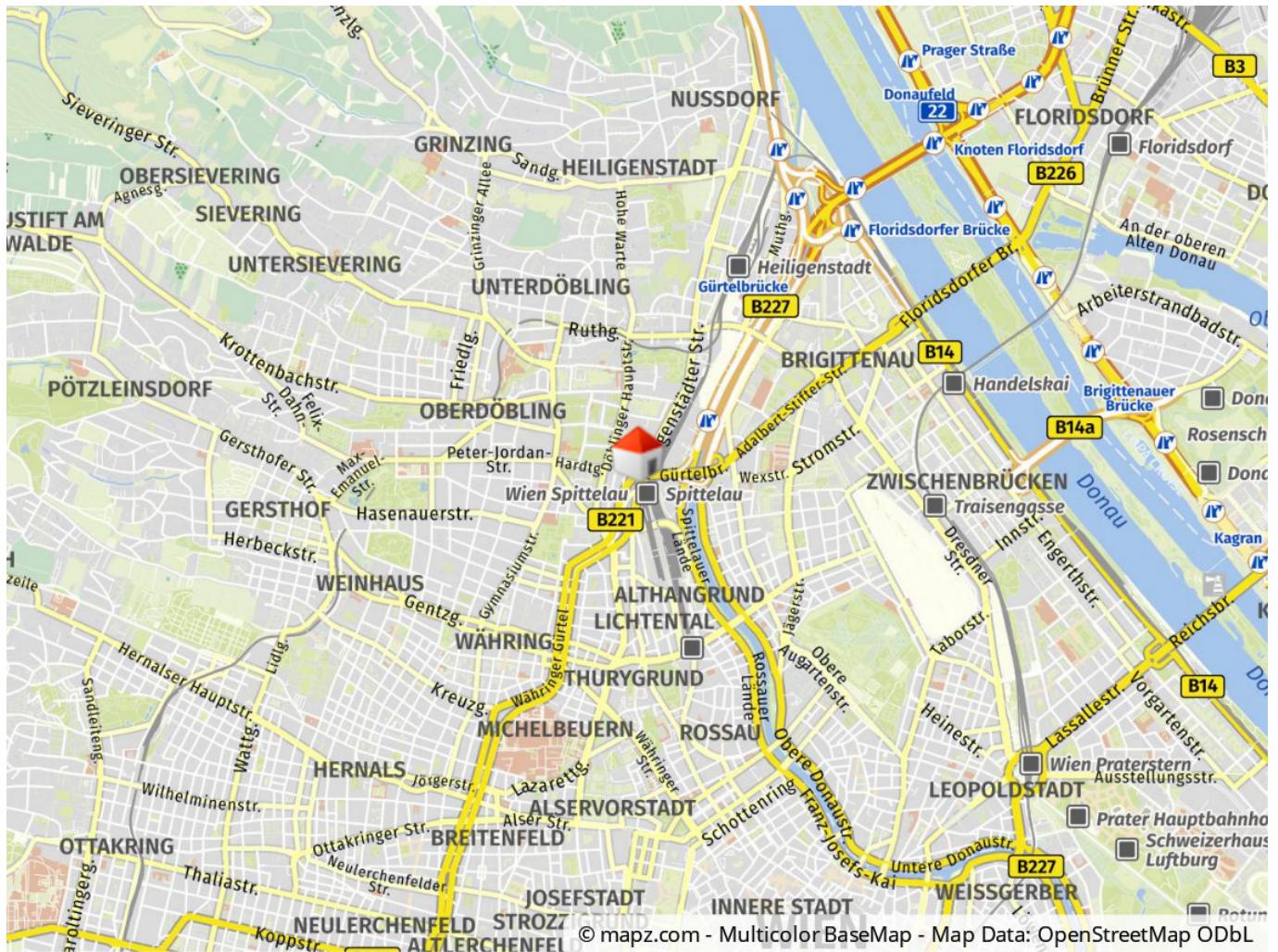
T 0043153473500 0043153473289  
H 004366488962120

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Modernes Büro im Skyline im 6.OG Das Geschäftshaus „Skyline“ liegt im Norden Wiens in der Heiligenstädter Straße 31 im 19. Bezirk (Döbling). Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem sich entwickelnden Büro- und Verwaltungszentrums. Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt direkt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnenlinien 37, 38 und D. Der Individualverkehr gelangt über die Spittelauer Lände oder Nußdorfer Straße in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder über die Brigittenauer Lände zur Donauuferautobahn und zur Süd/Ost Tangente. Mit dem Gürtel ist ebenfalls eine rasche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn vorhanden. Der architektonisch markante Gebäudekomplex wurde 2008 errichtet und verbindet die historische Bausubstanz der von Otto Wagner entworfenen Stadtbahnbögen mit moderner Architektur. Das Gebäude besteht aus 3 Bauteilen mit 7 Ober- und 3 Untergeschossen. Das „Skyline“ verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 15.700 m<sup>2</sup> mit flexibel gestaltbaren Mietbereichen, die modernsten Anforderungen entsprechen. Verfügbare Fläche: 6.OG, ca. 1.565 m<sup>2</sup> Diese kann wie folgt aufgeteilt werden: Top 3-601, ca. 550 m<sup>2</sup> Top 3-602, ca. 755 m<sup>2</sup> Top 2-602, ca. 260 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 16,50 Betriebskostenakonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,50