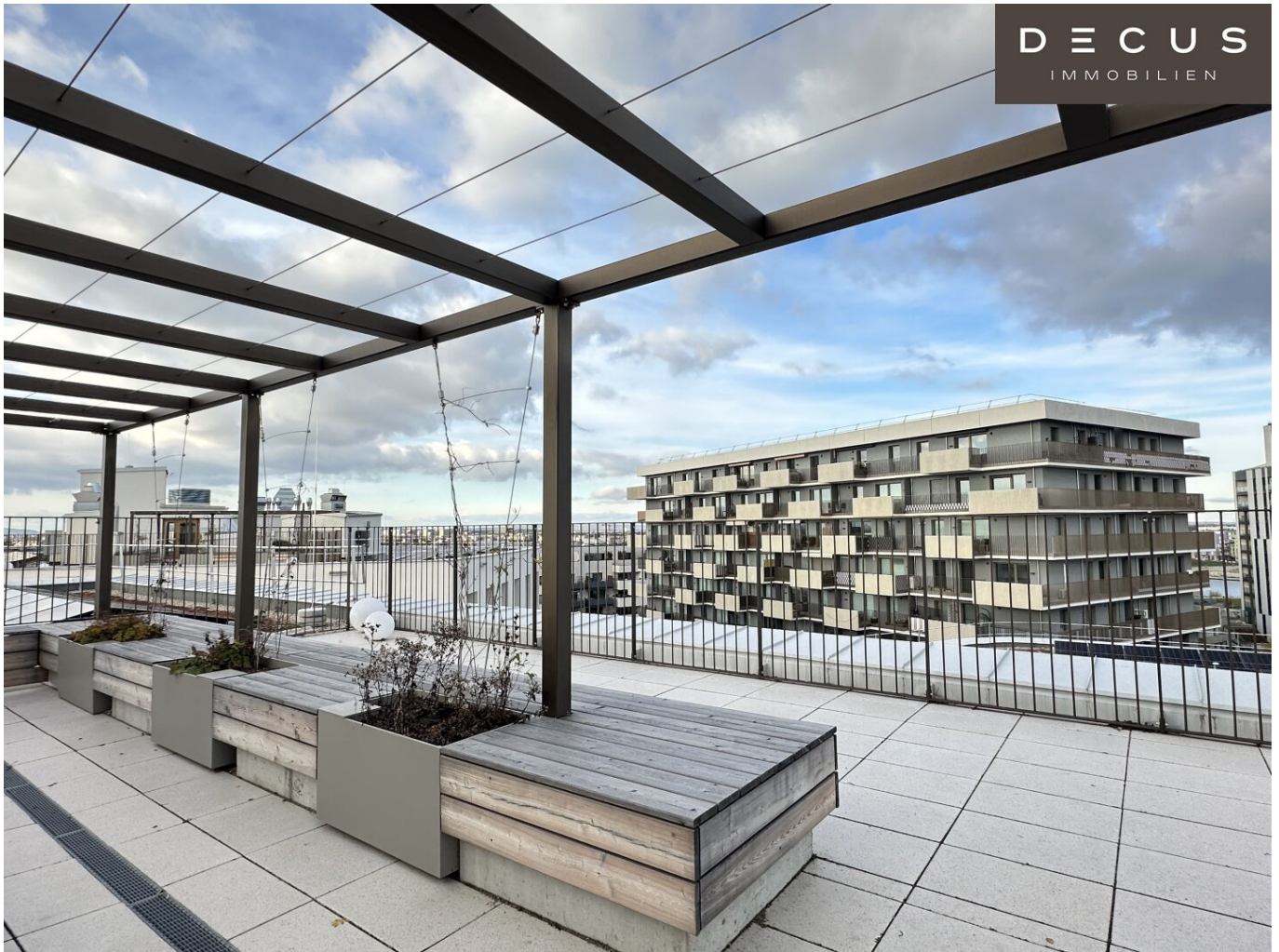


**+++ ROBIN +++ Haus B +++ Inspired by Nature +++
Dachterrasse +++**



Objektnummer: 1143532

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	4.216,00 m ²
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	64.045,70 €
Kaltmiete	76.693,70 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	12.648,00 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

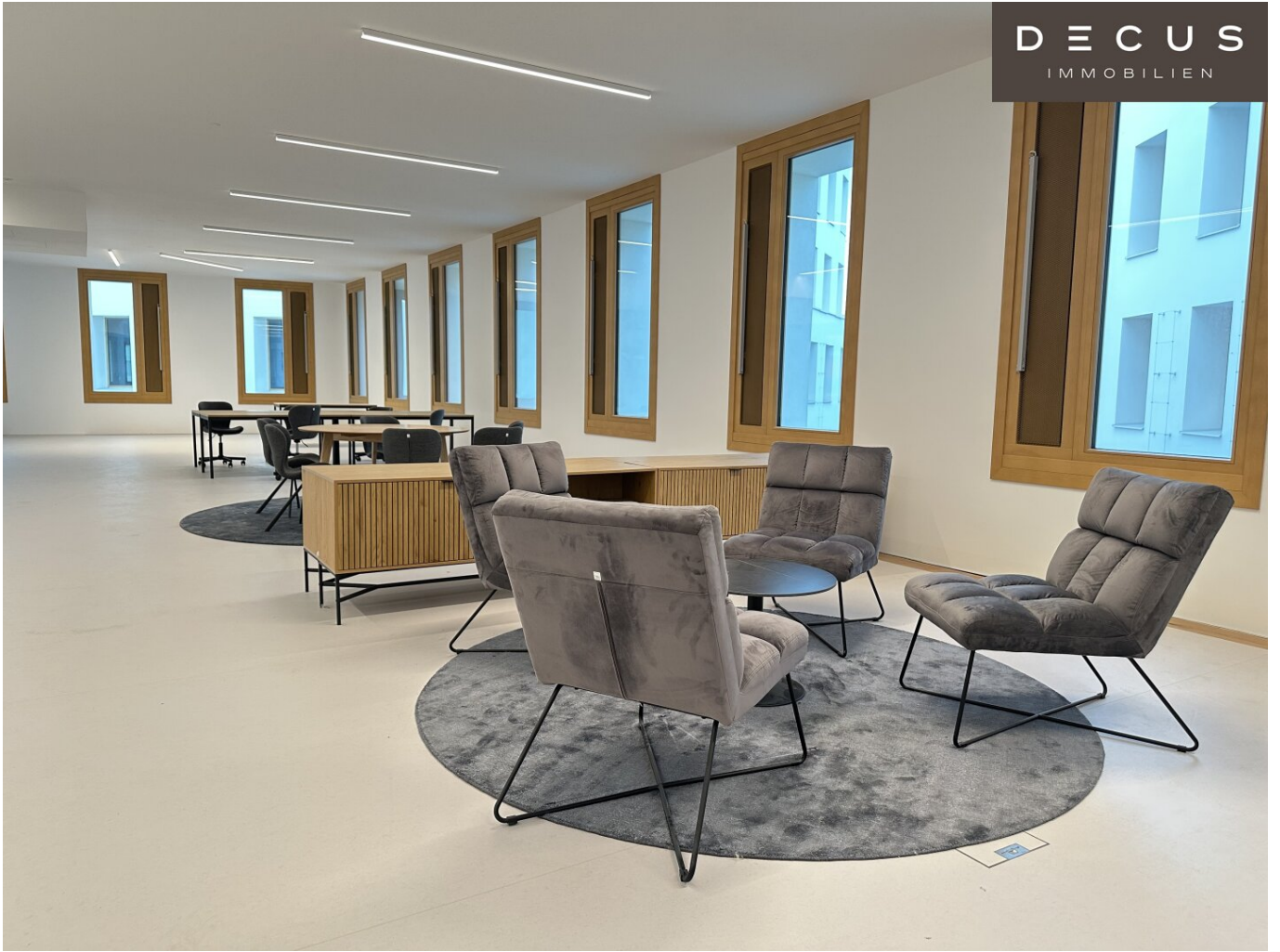


Sonja Macho

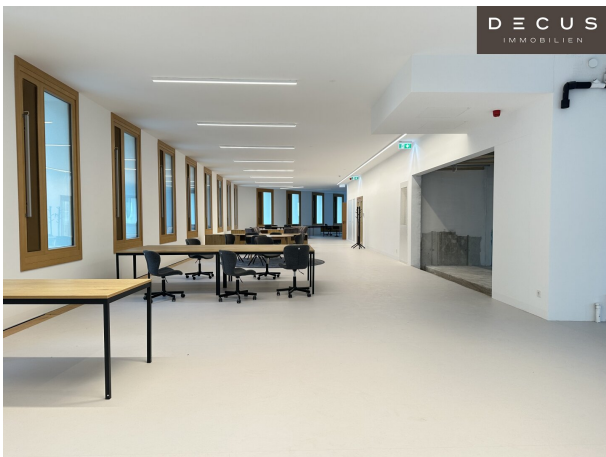
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1

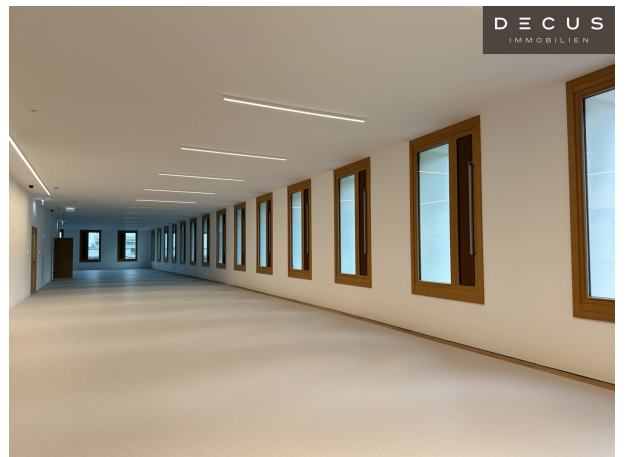
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



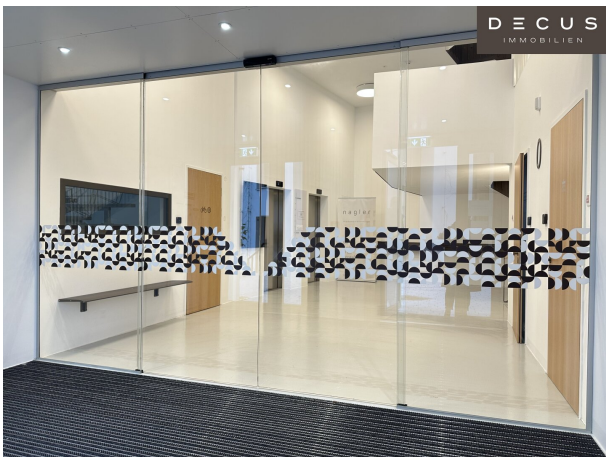
DECUS
IMMOBILIEN



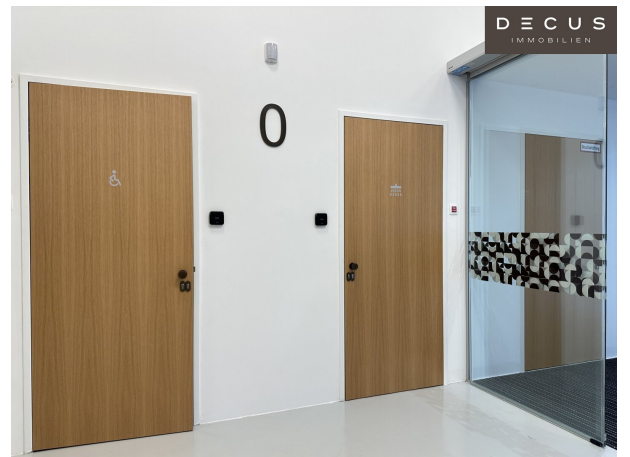
DECUS
IMMOBILIEN

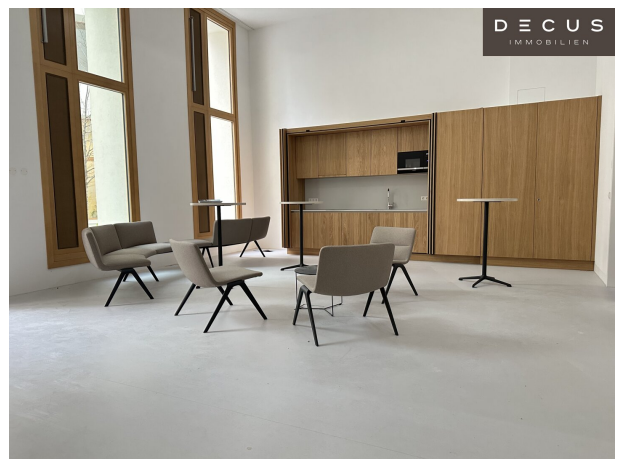


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



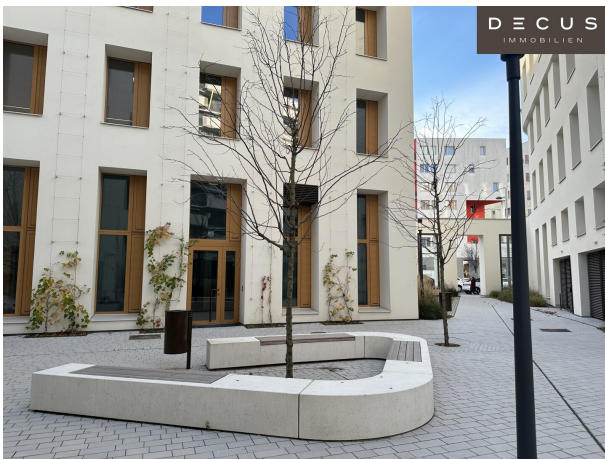
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

ROBIN Seestadt wird der nachhaltigste Workspace der Stadt: ein Gebäudetrio, das höchste Energieeffizienz mit maximalem Komfort vereint.

Objekt und Lage:

In der **aspersn Seestadt** in Wien entstand der erste **ROBIN Gebäudekomplex** auf Basis des 2226-Gebäudekonzepts der 2226 AG – und damit der nachhaltigste Workspace der Stadt.

Direkt in der **Fußgängerzone** am **Eva-Maria-Mazzucco-Platz** im **Seeparkquartier** gelegen.

Die 3 separaten Häuser bieten höchsten Raumkomfort bei minimalem Energiebedarf – für Visionäre, Innovatoren und all jene, die an eine bessere Zukunft glauben.

Imposante Raumhöhen, höchste Luftqualität und natürliche Materialien sorgen im ROBIN Seestadt für die perfekte Arbeitsatmosphäre.

Im **begrüntem Innenhof** zwischen den Gebäuden und auf den **großzügigen Dachterrassen** gibt es viel Platz für Begegnungen und Firmenfeiern an der frischen Luft.

Zusätzlich bieten zahlreiche Shops eine ausgezeichnete Versorgung vor Ort.

aspersn Seestadt ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Bis in die 2030er-Jahre entsteht im Nordosten Wiens hochwertiger Wohnraum für mehr als 25.000 Menschen und über 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze. Hier trifft hohe Lebensqualität auf dynamische Wirtschaftskraft.

Aktuell sind bereits über 300 Firmen in der Seestadt angesiedelt – mit einem klaren Fokus auf Hightech & Innovation. Doch auch zahlreiche Bildungseinrichtungen sind hier vertreten, wie z.B. die Technische Universität Wien oder die Privatuniversität Schloss Seeburg, die in eines der drei Gebäude von ROBIN Seestadt einziehen wird.

ROBIN Services - Mehrwert für Mieter:innen und Alleinstellungsmerkmal:

Intelligente Gebäudesteuerung durch innovative ROBIN (2226)-App

ROBIN bietet exklusiven Zugang zu einer fortschrittlichen Gebäudesteuerungs-App, mit der Nutzer nicht nur höchsten Komfort genießen, sondern ihr Büro individuell steuern und an die eigenen Bedürfnisse anpassen können. Dies führt zu einer einzigartigen Kombination aus Effizienz, Komfort und technologischem Vorsprung.

Flexible Nutzung eines modernen Konferenzraums

Allen Mietern steht ein hochwertiger Konferenzraum direkt vor Ort zur Verfügung, welcher unkompliziert und bedarfsgerecht genutzt werden können. Dies ermöglicht professionelle Meetings, Veranstaltungen und Workshops ohne zusätzlichen Aufwand und zu günstigen Konditionen.

Attraktive Freiflächen und großzügige Dachterrasse

ROBIN Seestadt bietet großzügige, begrünte Freiflächen und eine Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung, die nicht nur zu Pausen und informellen Treffen einladen, sondern auch die Arbeitsqualität und das Wohlbefinden nachhaltig steigern – ein Alleinstellungsmerkmal in diesem Segment.

Da **ROBIN** Seestadt mit einem Minimum an Haustechnik auskommt, bieten die Gebäude mehr Nutzflächen und maximale Flexibilität. Zusätzliche räumliche Freiheiten schaffen die fehlenden Stützen in den Innenräumen.

- Moderne Ausstattung, hohe Räume, attraktive Entrées sowie große Holzfenster mit natürlicher Oberfläche schaffen stilvolle Bürowelten.
- **ROBIN** Seestadt verfügt über moderne **Konferenzräume**, die von allen Mietern flexibel angemietet werden können.

NIEDRIGE KOSTEN

- Keine Heizkosten // Kühlung über PV-Anlage // Reduzierte Wartung // Betriebskosten ca. 3,0 € / m² // Reduzierte Lebenszykluskosten durch langlebige Baustoffe und vereinfachte Gebäudetechnik

MINIMALE UMWELTBELASTUNG

- Null CO₂-Ausstoß durch Heizen & Kühlen (im systembedingten Betrieb // 40 % geringere CO₂-Gesamtbelastung als konventionelle Gebäude // Natürliche Baustoffe

aus der Region // Langlebigkeit und Nutzungsflexibilität vermindern umweltbelastende Umbauten

MAXIMALES WOHLBEFINDEN

Optimale Frischluftzirkulation // Natürliche Materialien // Komfortable Raumtemperatur // hohe Räume

RÄUMLICHE FLEXIBILITÄT

Flächen können leicht adaptiert werden (Nutzungsneutralität) // Solide Substanz für die Zukunft dank langlebiger Baustoffe

ZERTIFIZIERT

ÖGNB-Gold zertifiziert // EU-Taxonomie konform

Gebäude B: mit Raumteilung für 2 bis 3 Büroeinheiten (Open Space möglich)

- Obergeschoss (5 OGs)
- Mietfläche / Büroeinheit (pro OG): ca. 150 m² – 610 m²
- Arbeitsplätze / Büroeinheit: ab 10 bis zu 60
- Gesamtfläche Büro: 3.370 m² (alle 5 OGs)
- Arbeitsplätze gesamt: ca. 256
- Raumhöhe: 3,25 m
- **Innenfotos sind Beispielbilder**
- **Pläne auf Anfrage**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 27kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

Wenige Gehminuten zur U2-Seestadt, viele Fahrradabstellplätze und eine **direkt angrenzende Hochgarage** sorgen für eine optimale Anbindung.

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.

BT A

EG

155 m² 12,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

208 m² 12,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

1. Etage

Gesamt: 752 m² 14,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 1: 245 m² 14,70 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 1: 288 m² 14,70 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 1: 219 m² 14,70 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 2: 461 m² 14,45 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 2: 288 m² 14,70 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

2. Etage

Gesamt: 752 m² 14,70 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 1: 288 m² 15,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 1: 219 m² 15,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 1: 245 m² 15,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 2: 461 m² 14,95 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Variante 2: 288 m² 15,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

3. Etage

Gesamt: 219 m² – 756 m² 15,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

4. Etage

Gesamt: 219 m² – 751 m² 15,70 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

5. Etage

Gesamt: 287 m² – 734 m² 16,20 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

BT B

1. Etage

gesamt: 607 m² 14,00 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

2. Etage

gesamt: 607 m² 14,60 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

3. Etage

gesamt: 152 m² – 607 m² 15,00 € – 15,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Teilungsmöglichkeiten: ca. 152/222/233 oder 334/273 m²

4. Etage

gesamt: 146 m² – 598 m² 15,60 € – 16,10 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Teilungsmöglichkeiten: ca. 146/219/233 oder 328/270 m²

5. Etage

gesamt: 264 m² – 580 m² 16,00 € – 16,25 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Teilungsmöglichkeiten: ca. 316/264 m²

BT B (2-er-Split)

1. Etage

B.101: 339 m² 14,25 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

B.102: 273 m² 14,25 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

2. Etage

B.201: 338 m² 14,85 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

B.202: 272 m² 14,85 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

BT B (3-er-Split)

1. Etage

B.101: 233 m² 14,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

B.102: 222 m² 14,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

B.103: 152 m² 14,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

2. Etage

B.201: 233 m² 15,10 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

B.202: 222 m² 15,10 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ in Verhandlung

B.203: 152 m² 15,10 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

BT B | allgemeiner Konferenzraum

EG

169 m² - +++ separat bei Bedarf buchbar +++ flexible Trennwand, Küche, Besprechungszonen, getrennte Sanitäreinheiten

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap