

## Panoramabüros - innovativ & kreativ



Außen3

**Objektnummer: IVG-O-12510/C4**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche     |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1020 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 2010                           |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 413,39 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bürofläche:</b>           | 413,39 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 39,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>           | 13.393,84 €                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 9.094,58 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>             | 10.913,50 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 22,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 2.066,95 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                |

3 BMM zzgl. 20 % USt.

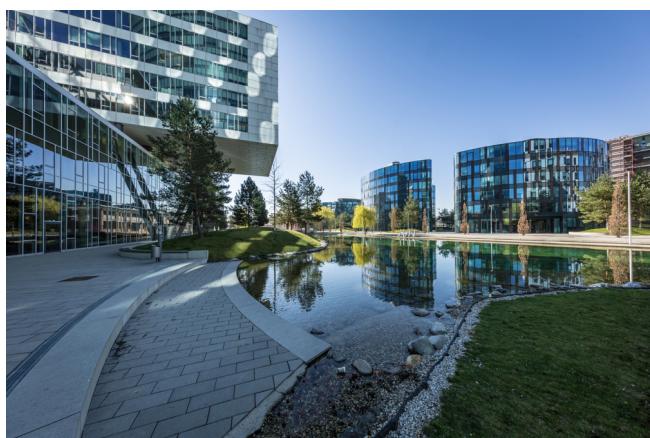
## Ihr Ansprechpartner



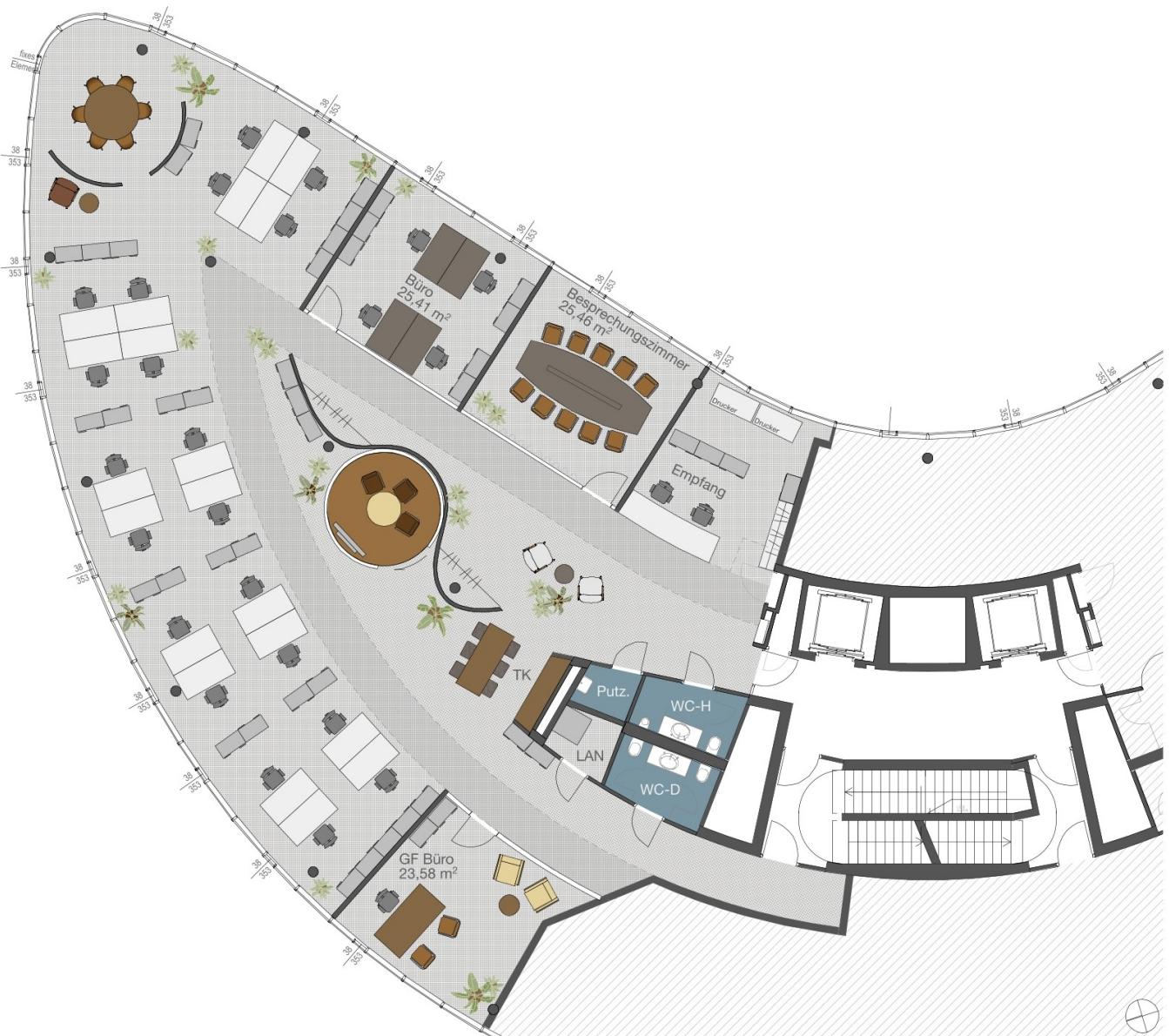
**Philipp Granabetter, BSc (WU) MA**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 00436648516441  
H 00436648516441  
F 004315137778







Büro | 4.OG



## Objektbeschreibung

Mit dem Bürohaus Rund Vier präsentiert sich ein architektonisches Statement im Herzen eines der innovativsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens: dem Viertel Zwei. Das Gebäude besticht durch seine elegante, runde Form, die nicht nur visuell markant ist, sondern auch für Offenheit, Transparenz und zukunftsorientiertes Arbeiten steht. Die moderne Architektur verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch – großzügige Glasflächen sorgen für lichtdurchflutete Arbeitsplätze und schaffen ein inspirierendes Ambiente für Unternehmen, die Wert auf Design, Komfort und Nachhaltigkeit legen. Die Büroflächen sind flexibel gestaltbar und lassen sich mühelos an unterschiedliche Anforderungen anpassen – vom offenen Workspace bis zu diskreten Einzelbürolösungen. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und eine effiziente Gebäudetechnik unterstreichen den hohen Anspruch des Objekts. Ein Doppelboden für moderne IT-Infrastruktur, außenliegender Sonnenschutz, energieeffiziente Klimatisierung und barrierefreie Erschließung sorgen für zeitgemäßen Komfort. Ein echtes Highlight ist die rund 5.000 m<sup>2</sup> große Teichanlage, die sich direkt an das Gebäude anschließt und eine außergewöhnliche Aufenthaltsqualität schafft. Ob kurze Auszeit, informelles Meeting im Freien oder ein inspirierender Blick ins Grüne – diese Wasserlandschaft schafft ein Arbeitsumfeld mit Naherholungscharakter. Auch für eine komfortable Erreichbarkeit ist gesorgt: 274 Pkw-Stellplätze stehen den Nutzer:innen zur Verfügung – ein seltener Vorteil in innerstädtischen Lagen und ein starkes Argument für Mitarbeitende, Kund:innen und Geschäftspartner:innen. Das Rund Vier fügt sich nahtlos in die urbane Dynamik des Viertel Zwei ein und bietet seinen Nutzer:innen ein Umfeld, das sowohl wirtschaftlich als auch atmosphärisch überzeugt. Ein zukunftsfähiger Standort für Unternehmen, die nicht nur Räume mieten, sondern Perspektiven gewinnen möchten. Es stehen Fahrradabstellräume mit Duschen zur Verfügung.