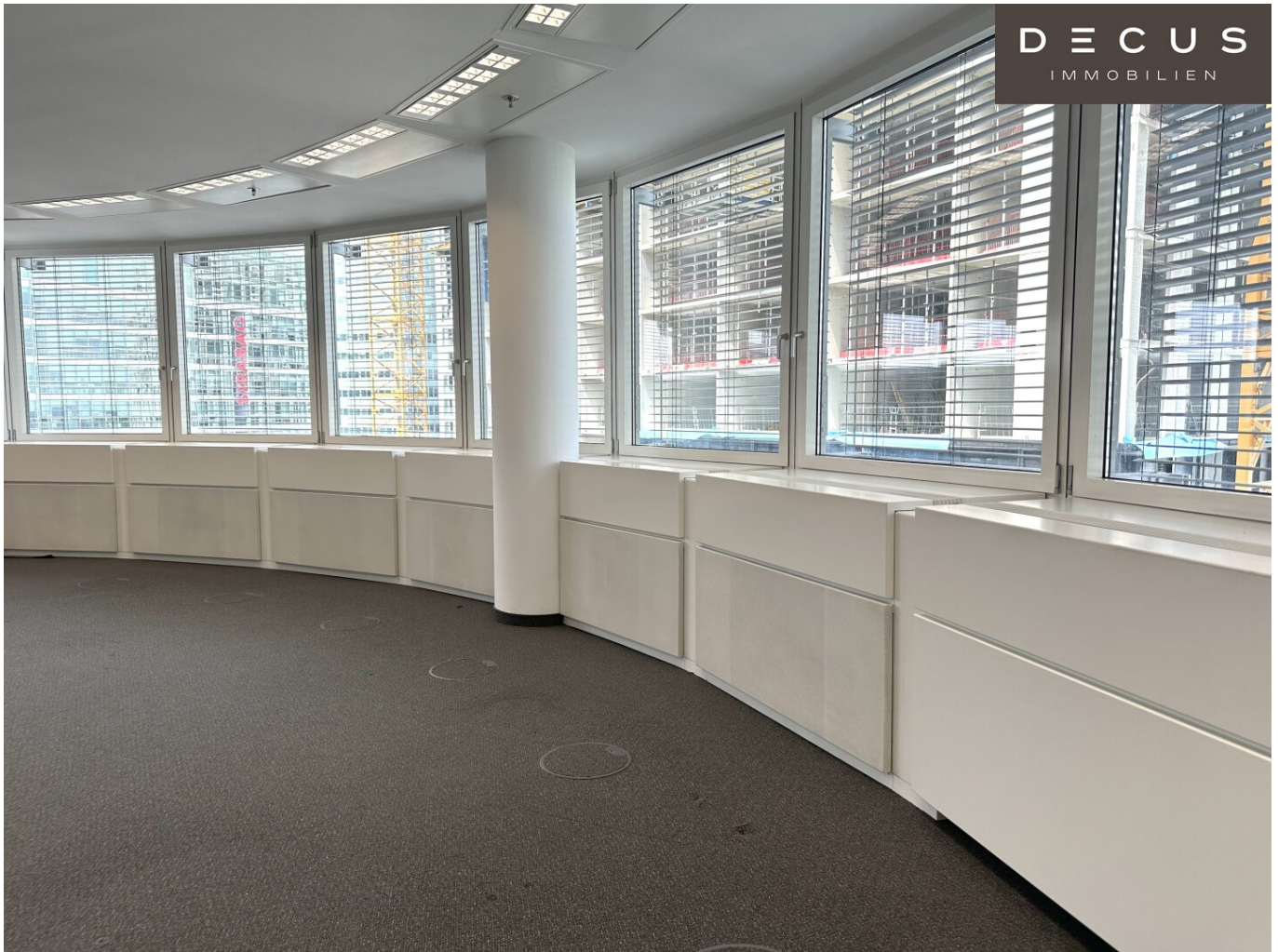


**+++ BÜROS MIT AUSBLICK +++ DONAU-CITY +++  
ANDROMEDA TOWER +++**



**Objektnummer: 246855/744**

**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>Baujahr:</b>	1998
<b>Nutzfläche:</b>	335,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.357,21 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.960,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



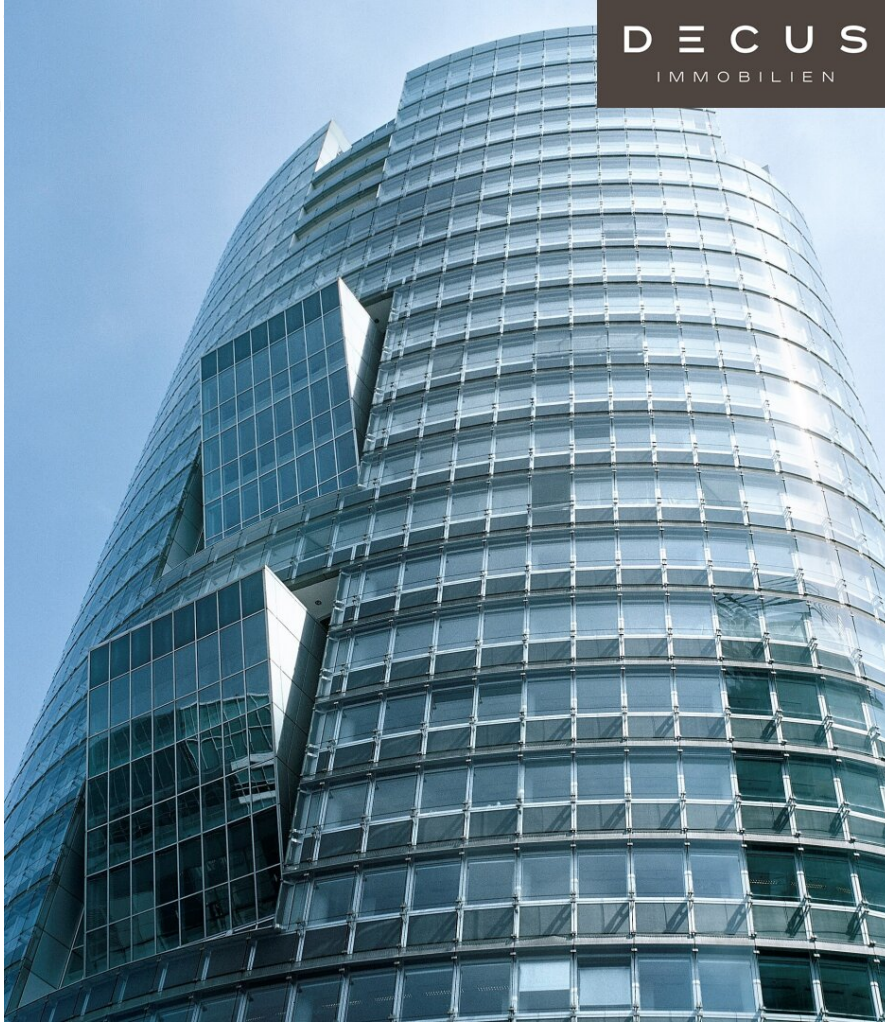
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

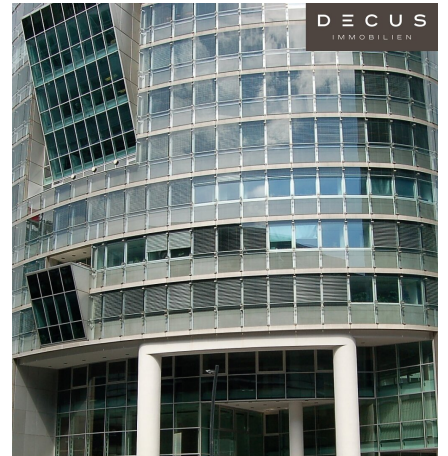
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1

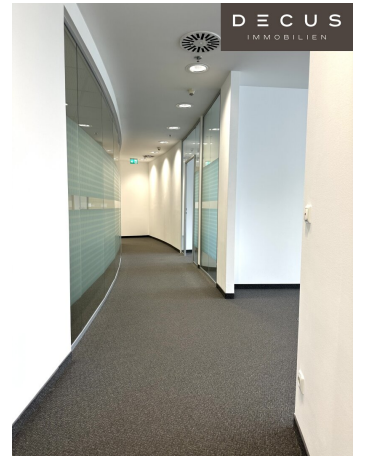
F +43 1 35 600

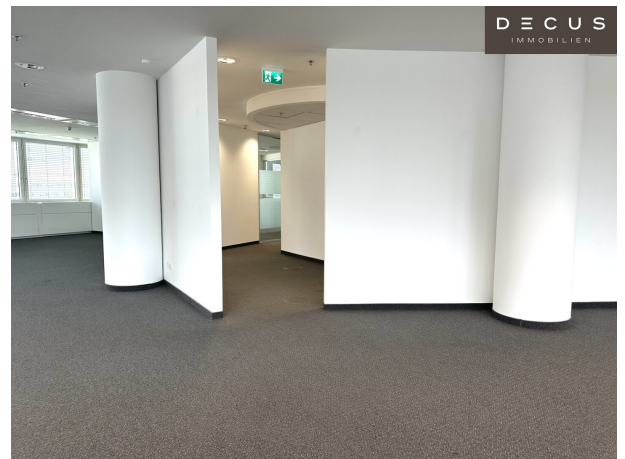
Gerne stehe ich  
Verfügung.

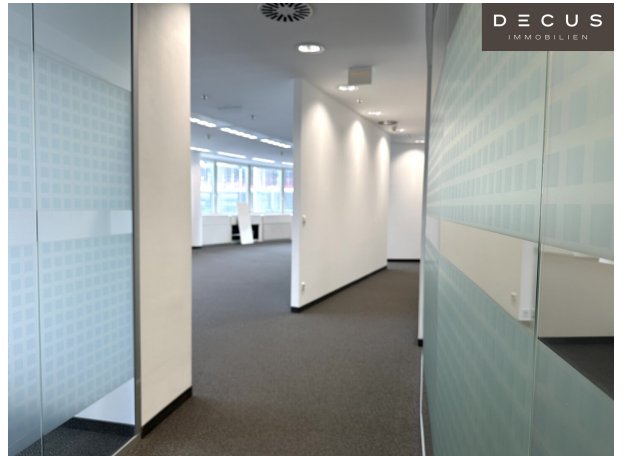
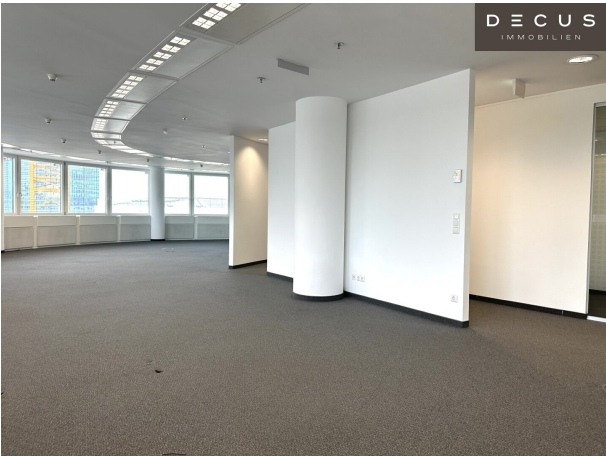
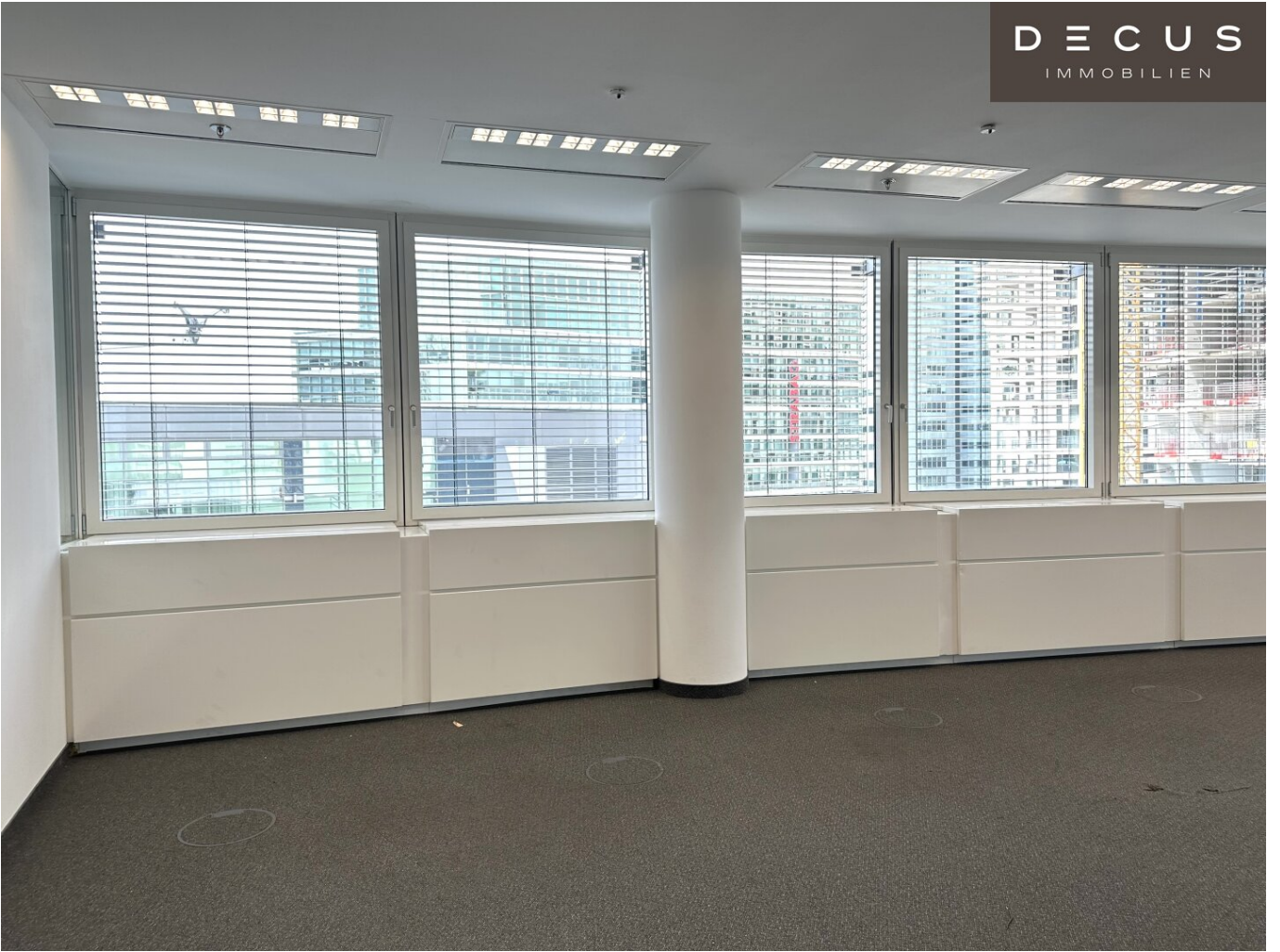


n zur





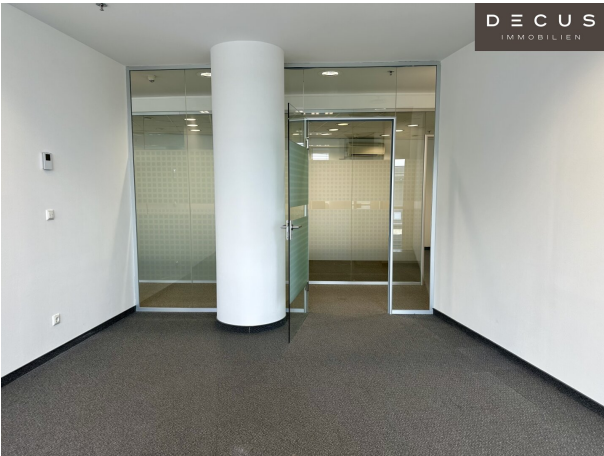




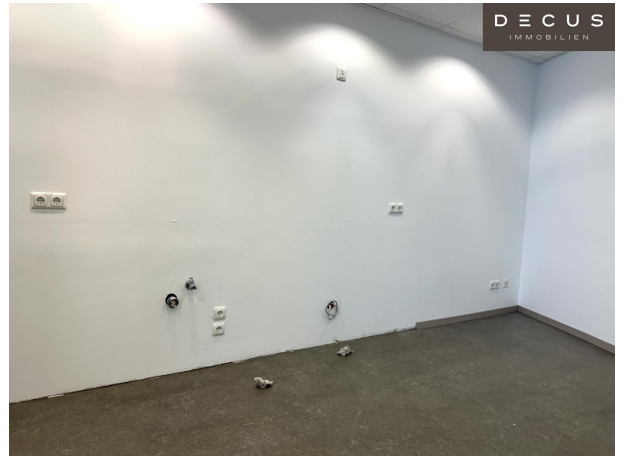
DECUS  
IMMOBILIEN



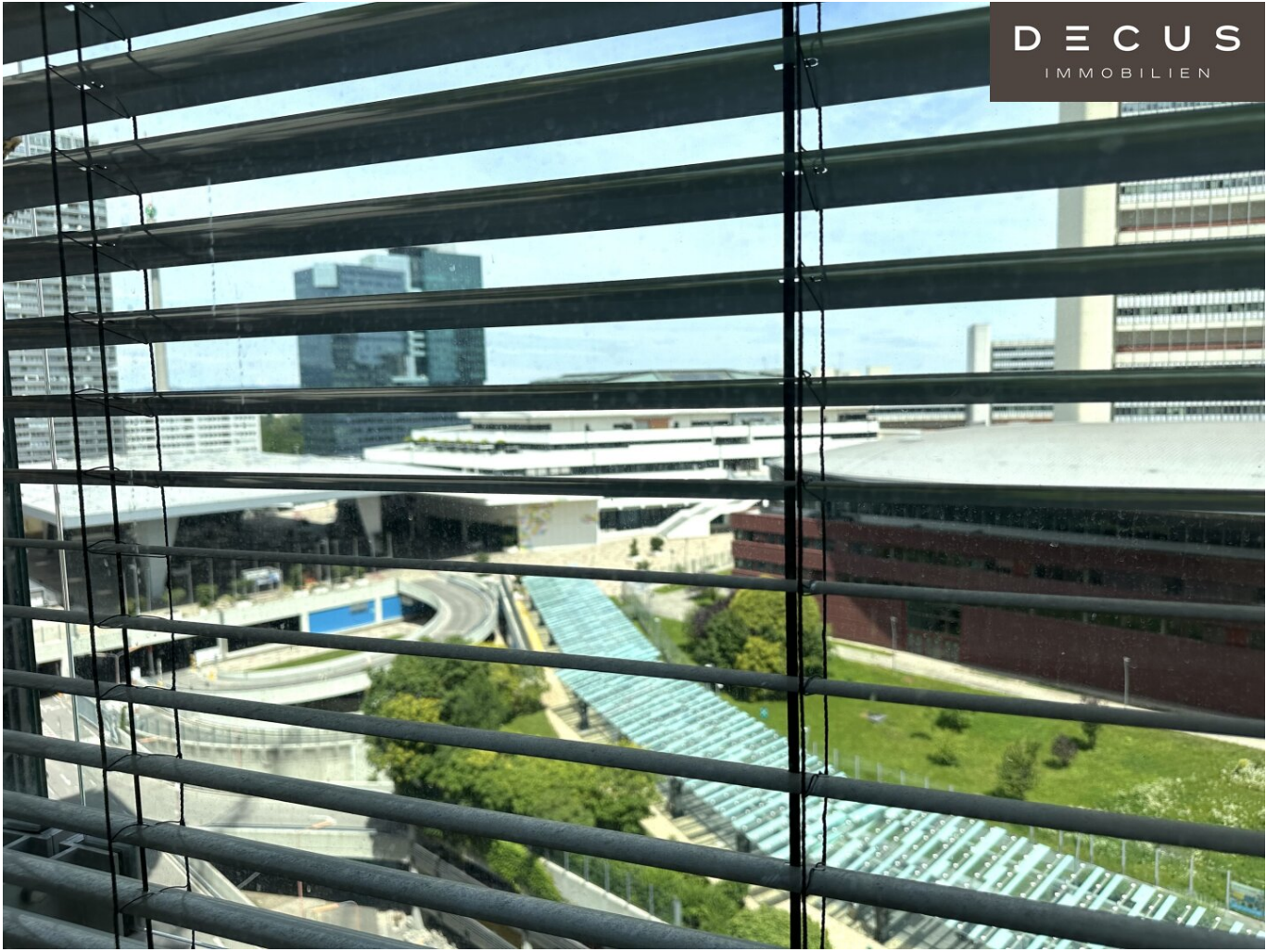
DECUS  
IMMOBILIEN



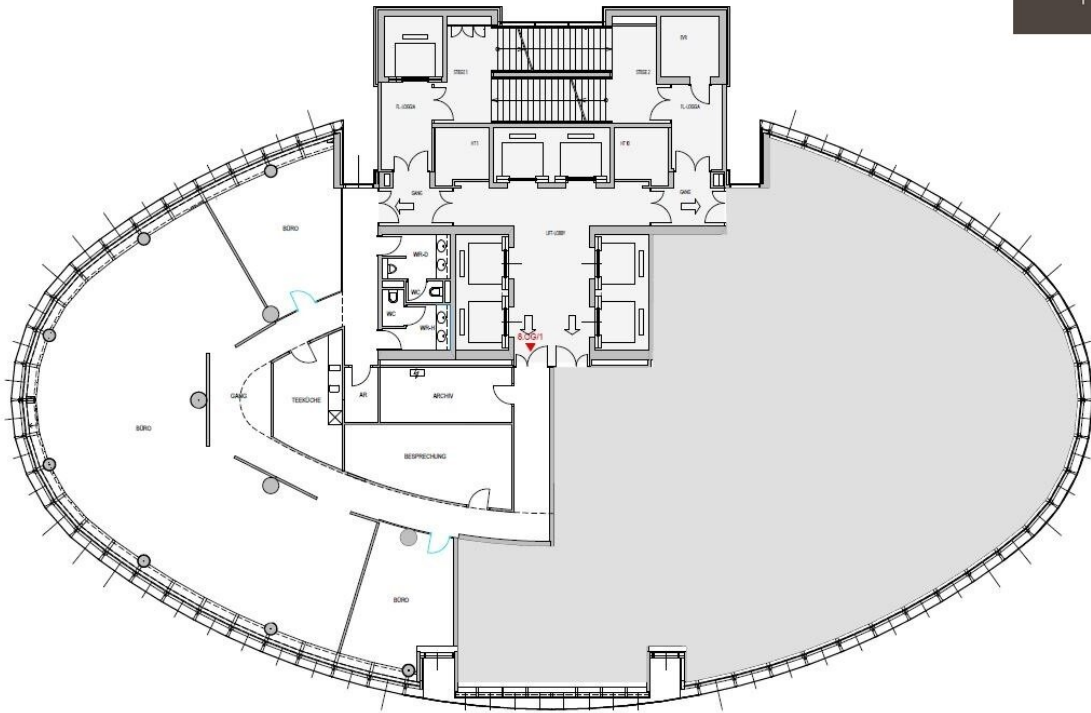
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

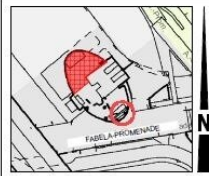






8. EBENE  
BÜRO

TOP 8.0G/1  
ca. 335 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der von Wilhelm Holzbauer geplante über 100 m hohe **Andromeda Tower** wurde 1998 als erstes Gebäude der erfolgreichen Vienna DC - Donau-City fertiggestellt und besticht durch seine Architektur.

Der **Andromeda-Tower** verfügt über eine Geschoßfläche von ca. 34.450 m<sup>2</sup>, verteilt auf **29 Geschoße** und ist **fast voll vermietet**.

Das Erdgeschoss des Gebäudes bietet einen Portierempfang, Zutrittskontrolle und eine Bankfiliale, im Untergeschoss des Hauses ist eine Apotheke angesiedelt.

Die Umgebung sorgt für beste Infrastruktur, die den täglichen Bedarf hervorragend abdeckt - Gastronomie, Bäckereien, Trafik, und ein Copy-Shop runden den Standort ab. Das beliebte Erholungsgebiet, der Donaupark und die nahe gelegene Donauinsel finden Sie einen Steinwurf entfernt.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kautio: 6 Bruttomonatsmieten

Kautio bei Firmen-Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Gastronomie Fläche im EG eines Büroturms mit ca. 268 m<sup>2</sup> verfügbar:**

**+ + + Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Punkte genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen + + +**

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN und Bekanntgabe der gewünschten GASTRO-Nutzung bzw. Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in**

- einer kurzen Schilderung samt Ihren vollständigen Kontaktdaten mit)
- **Haben Sie bereits einen Standort und ein stabiles Konzept?**
  - **Ausschließlich Gastronomie: Konzept dies zur Verpflegung der Mieter des Hauses und Umgebung passt**
  - **E-WOK und ra'mien: befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe**
  - **Bevorzugt: österreichische oder italienische Küche**
  - **Vorlage eines detaillierten Konzepts der gewünschten Nutzung ist bei konkreter Anmietungsabsicht für den Eigentümer erforderlich**
  - **Einwandfreie Bonität ist für den Vermieter erforderlich**
  - **Achtung: Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht, Alleinstellungsmerkmal) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und Prüfung akzeptiert**
  - kleiner Gastgarten vor dem Eingang möglich
  - Übernahme der Fläche wie liegt und steht
  - Küche vorhanden
  - Lager- / Kühl- und Nebenflächen mit einem Ausmaß von ca. 73 m<sup>2</sup> im UG
  - Betriebsanlagengenehmigung Mietersache
  - Kautio: 6 bis 9 Bruttomonatsmieten (€ 30.584,16 bis € 45.876,24) je nach Bonität
  - Firmen-Neugründungen: 9 Bruttomonatsmieten Kautio (€ 45.876,24)
  - Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 15.292,08)
  - **Mietvertrag: befristet, 10 Jahre, mindestens 3 Jahre fixe Bindung**
  - **Gesamtmiete: € 5.097,36/Monat/brutto**

### **Ausstattung: Büros**

- flexible Raumeinteilung
- Doppelboden
- Teppichfliesen
- computergerechte Beleuchtung
- Kühlung über 4-Leiter Fan Coils
- Sonnenschutz
- abgehängte Decke
- Teeküche
- Lift
- Fernwärme
- Lastenlift
- Portier
- barrierefrei

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 76kWh/m².

### **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, **dzt. keine Verfügbarkeit (allerdings unmittelbar in der Nähe sind Garagenplätze anmietbar)**

€ 150,00/Stellplatz/Monat/netto

### **Verkehrsanbindung:**

In wenigen Gehminuten ist die U1 Station "Kaisermühlen (VIC)" zu erreichen, sowie die Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B "Station Kaisermühlen". Individuelle ist optimale Erreichbar über die Donau-Ufer-Autobahn, in unmittelbare Nähe zur A22 garantiert. Der Flughafen Wien ist mit dem PKW in weniger als 20 Minuten erreichbar.

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 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 Pfandrechteintragungsgebühren 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