

**Willkommen im LANDMARX - Ihrer neuen Retailfläche im  
T-Center St. Marx!**



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

IMG\_20240215\_142415\_

**Objektnummer: 141/79718**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Freizeitimmobilie gewerblich
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	369,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	8.108,51 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.353,98 €
<b>Kaltmiete</b>	8.108,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

**Einzigartige Architektur und Modernität:** Das im Jahr 2004 errichtete T-Center und das LANDMARX beeindrucken nicht nur durch seine markante, sondern auch mit drei Architekturpreisen ausgezeichnete Architektur, sowie durch hochmoderne Büroflächen, die den Anforderungen des modernen Büroalltags gerecht werden. Die Mieter profitieren von State-of-the-Art Ausstattung und haben die Möglichkeit auf rund 84.000 m<sup>2</sup>, ihre Büros individuell zu gestalten. Da der Hauptmieter des Bürogebäudes Magenta/T-Mobile ist und auch das Rechenzentrum sich im Gebäude befindet, zählt es zur kritischen Infrastruktur. Somit ist auch in turbulenten Zeiten eine sichere Energieversorgung gewährleistet. **Optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung:** Die Lage in St. Marx bietet nicht nur Nähe zum Zentrum und den Außenbezirken, sondern auch eine optimale Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Einige der Restaurants befinden sich inhouse wie z.B. die hauseigene Kantine T-Centro, das Foodgarden Aloha Bowl oder ein japanisches Monjayaki Restaurant. Bereits zahlreiche namhafte Mieter, darunter auch die Stadt Wien, die Pacura med GmbH, die Trenkwalder Personaldienste GmbH, T-Systems Austria GmbH, Storebox, Anovis IT GmbH, Intercell, BEKO und Würth nutzen dieses Bürogebäude, werden auch Sie ein Teil dieser Familie. Auf der Hinterseite befindet sich ein hauseigener Kindergarten, der die Betreuung der Kleinsten problemlos ermöglicht. Wenn Sie internationale Kunden empfangen, ist das angrenzende Austria Trend Hotel Doppio die ideale Nächtigungsstätte. Die fast vor der Tür liegende S-Bahn-Station St. Marx, die in Gehweite liegende U3-Station Zipperstraße sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien (71, 74A, N71) gewährleisten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Natürlich können auch zusätzliche Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden (€ 145,- exkl. USt. pro Monat). Die Landstraßer Hauptstraße ist nur 650 Meter entfernt, die Simmeringer Hauptstraße 6 Gehminuten, die Auffahrt auf die A23/Süd- Osttangente erreichen Sie in 7 Fahrminuten. In der Umgebung gibt es Veranstaltungsorte wie die Marx-Halle und das Globe. **Modernisierung und Grüngestaltung:** Eine wunderschöne neue Fassade und moderne naturnahe Begrünung der Allgemeinflächen verleihen dem Gebäude ein ansprechendes Äußeres. Erfahren Sie mehr über das einzigartige Büroerlebnis im LANDMARX im T-Center St. Marx - Ihre Zukunft beginnt hier! **Flexibilität und Raumangebot:** Die Retail-Fläche im Erdgeschoss bietet auf 369,24 m<sup>2</sup> zwei große Räume und wurde vormals als Fitnessstudio genutzt. Die großen Fensterfronten eignen sich optimal für Werbung in eigener Sache und die hohen Räume lassen Ihnen viel Spielraum für Ihre Ideen. Natürlich kann die Fläche auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Bestandteil der Gesamtfläche sind zwei nach Geschlechter getrennte Toiletten, Duschen und Umkleidekabinen. Nach Rücksprache mit dem Vermieter übernimmt dieser die Adaptierungsarbeiten und -kosten für eine Standardausstattung. Etwaige Sonderwünsche müssen individuell ausgehandelt werden. In den Betriebskosten sind auch die Stromkosten mit einer Akontozahlung hinterlegt, welche mit dem Hauptmieter Magenta abgerechnet werden, was einen Preisvorteil gegenüber dem regulären Markt zur Folge hat.