

## Büroflächen im Future Hub North



20240321\_092444300\_iOS

**Objektnummer: 109240540**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf / Wien 21., Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Gesamtfläche:</b>	2.408,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	2.408,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	39.876,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	23.839,20 €
<b>Kaltmiete</b>	33.230,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	9.391,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Matznetter**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1

T 0153473 -500 289

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Büroflächen im Future Hub North, 1210 Wien Im hochmodernen Unternehmenskomplex des Siemens Campus in Wien Floridsdorf stehen diverse Büroflächen zur Vermietung bereit. Der Campus erstreckt sich über eine beeindruckende Fläche von 152.000 Quadratmetern im 21. Wiener Gemeindebezirk und wurde 2010 fertiggestellt. Als erstes Bürogebäude Wiens erhielt er die LEED Gold-Zertifizierung für Planung und Betrieb. Der Standort erfüllt zudem den EU GreenBuilding-Standard für energieeffiziente Gebäude und trägt durch seine fortschrittlichen Systeme jährlich zur CO<sub>2</sub>-Reduktion von rund 1.000 Tonnen bei. Die umfassende Ausstattung sowie die zahlreichen In-House-Dienstleistungen machen diesen Standort ideal für Unternehmen, die ein modernes und effizientes Arbeitsumfeld schätzen. Das innovative "Activity based working"-Konzept bietet zusätzlich flexible Arbeitsmöglichkeiten in drei verschiedenen Arbeitszonen. Ein weiterer Vorteil des Standortes ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Nähe zur A22 und die ausgezeichnete Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln – unter anderem durch die S-Bahn-Station Siemensstraße (nur 250 Meter entfernt, 4 Minuten zu Fuß) – erleichtern den täglichen Arbeitsweg. Die Autobuslinien 28A und 31A halten direkt vor dem Gebäude und verbinden den Standort unter anderem mit dem Donauzentrum und der Brünnerstraße. In der direkten Umgebung sind namhafte Technologie- und Forschungsunternehmen wie das AIT - Austrian Institute of Technology angesiedelt. Die laufende Entwicklung des Areals rund um die Siemens City wertet den Standort weiter auf und bietet zusätzliche Infrastruktur wie Restaurants, Tankstellen und Nahversorger.

Verfügbare Flächen: Gebäude 14 (Werkstattflächen): 2.OG, ca. 2.385 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 11-12,90 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,90 Gebäude 16 (Industriebüro/ Lager): 1.OG, ca. 2.408 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 8- 9,90 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 3,90 Gebäude 33 (Büro- & Schulungsflächen): EG, ca. 1.046 m<sup>2</sup> 5.OG, ca. 795 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 10-12,00 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,50 Gebäude 35 (ehem. Kindergarten): EG, ca. 625 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 12,00 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,50 Gebäude 63 (moderne & hochwertige Büroflächen): EG ca. 727 m<sup>2</sup> 1.OG ca. 1009 m<sup>2</sup> 2.OG ca. 1022 m<sup>2</sup> Gebäude 64 (moderne & hochwertige Büroflächen): EG ca. 816 m<sup>2</sup> 1.OG ca. 763 m<sup>2</sup> 2.OG ca. 770 m<sup>2</sup> Gebäude 69 (moderne & hochwertige Büroflächen): EG ca. 215 m<sup>2</sup> Gebäude 70 (moderne & hochwertige Büroflächen): EG ca. 285 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 17,95 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,90 Parken: - Parkplatzflächen für PKW, Motorrad und Fahrrad für Kunden und Mitarbeiter (>2.500 Parkplätze) - Außenstellplätze: € 60,00 / Stellplatz - Garagenstellplätze: € 120,00 / Stellplatz (1 Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup>)