

## **Tolle Neubaubüroflächen in St. Marx zu mieten - 1030 Wien**



Ansicht2

**Objektnummer: 10914084\_10**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Bürofläche:</b>	455,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	11.602,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.507,50 €
<b>Kaltmiete</b>	9.668,75 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.161,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tassilo Vondru, MSc**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0153473 -500 402

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











## Objektbeschreibung

Tolle Neubaubüroflächen in St. Marx Die MARXBOX ist ein weiterer Bauteil des Stadtentwicklungsgebietes Neu Marx, das schrittweise zu einem modernen Büro- und Forschungsstandort entwickelt wird. Der Standort bietet ein ideales Arbeitsumfeld und konnte in den letzten Jahren so prominente Mieter wie T-Mobile, Intercell, BEKO, Arsanis, Akron, Affiris Emerson/Artesyn sowie die Fachhochschule für Biotechnologie gewinnen. Der unmittelbar vor dem Gebäude liegende Robert Hochner Park bietet Freiraum für erholsame Arbeitspausen. Die restaurierten Schlachthaushallen sorgen für ein ganz besonderes Flair und beherbergen das moderne Restaurant "Marx Restauration" sowie demnächst eine Cafeteria. Die strategisch perfekte Lage sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung in die Innenstadt bzw. zum Flughafen. Bei der Innengestaltung der Büroeinheiten können mieterspezifische Wünsche weitgehend berücksichtigt und umgesetzt werden. Aufgrund der erhöhten Raumhöhe von ca. 3 Metern sind die unteren Geschossflächen für Laborflächen konzipiert. Im Zuge der 1. Baustufe wurden rund 6.318 m<sup>2</sup> und in der 2. Baustufe rund 4.650 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen auf 6 Geschossen realisiert. Die beiden Baustufen können durch Verbindungsbrücken miteinander verbunden werden. In weiteren Baustufen wird das Projekt auf insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert. Die Büroflächen zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung und effiziente Flächenstruktur aus. Das verbrauchsoptimierte Gebäude zeichnet sich durch eine Umwelt- und Ressourcen schonende Bauweise aus und wird mit Betonkernaktivierung ausgestattet. Verbrauchsoptimierte Haustechnik trägt zu behaglichem Raumklima bei. Die oberen Geschosse verfügen über großzügige Terrassenflächen und bieten einen traumhaften Blick über die ganze Stadt. Verfügbare Flächen: Büro-/Laborflächen: 1.OG NE12 ca. 136 m<sup>2</sup> 2.OG NE21 ca. 627 m<sup>2</sup> (frei ab Juni 2025) 2.OG NE22 & NE23 ca. 897 m<sup>2</sup> (frei ab April 2025) 2.OG NE24 ca. 288 m<sup>2</sup> (frei ab April 2025) 3.OG NE32 & NE33 ca. 1.241 m<sup>2</sup> (frei ab April 2025) 4.OG NE41 ca. 654 m<sup>2</sup> - zzgl. Terrassenfläche ca. 2 m<sup>2</sup> 6.OG NE62 ca. 143 m<sup>2</sup> - zzgl. Terrassenfläche ca. 134 m<sup>2</sup> 6.OG NE63 & NE64 ca. 312 m<sup>2</sup> - zzgl. Terrassenfläche ca. 216 m<sup>2</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup>/Monat für Büro, nach Lage & Ausstattung ab € 16,50 Nettomiete pro m<sup>2</sup>/Monat für Labor ab € 20,00 Betriebskostenkonto: € 4,75/Monat/netto inkl. Heizung, Kühlung und Lüftung Für die Terrassenflächen wird ein geringes Betriebskostenkonto verrechnet. Es können im UG Lagerflächen in verschiedenen Größen (ab ca. 10 m<sup>2</sup> bis ca. 200 m<sup>2</sup>) angemietet werden, auch zusammenlegbar. Nettomiete Lager: € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat Tiefgarage: Je nach Verfügbarkeit können Stellplätze zu netto €140,00/Monat. Derzeit sind 54 Stück verfügbar.