



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 195660

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:16143.35€

Straße: Handelskai

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

Nutzfläche: 1077.66m²

Donau Business Center I 25 Zimmer I Top 261 + 262 + 361 I ca. 1.077,66 m²



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN

BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER I TOP 261 + 262 + 361

KLIMATISIERT I 25 ZIMMER I GARAGE INHOUSE I 3 SEPARATE BÜROEINGÄNGE

Gerne senden wir Ihnen ein VIDEO zu! Bitte um Übersendung Sie uns hierfür eine Anfrage bzw. Ihre Kontaktdaten (Vorname, Nachname, E-Mail und Telefonnummer).

FOLGENDE BÜROS KÖNNEN WIR IHNEN ANBIETEN:

BÜRO 1 (TOP 742)

4. OG - ca. 407,85 m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 7.620,26
ZIMMER: 8

BÜRO 2 (TOP 561 + 562)

6. OG - ca. 647 m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 12.088,50
ZIMMER: 18

BÜRO 3 (TOP 261 + 262 + 361) - auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat

6. OG - ca. 1.077,66 m² - EUR 10,80 pro m². Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 20.135,-ZIMMER: 25

Das DONAU BUSINESS CENTER umfasst 6 Ebenen mit insgesamt ca. 22.000 m² Büro- und Geschäftsflächen und eine Tiefgarage im Haus.

Über ein helles, großzügiges Glas-Atrium ?Plaza? wird das Gebäude erschlossen. Dort befinden sich Sitzgelegenheit und eine Portierloge. Für Raucher gibt es einen eigenen Raucherraum. Der Zugang zum Bürogebäude erfolgt über die Wehlistraße 299, 1020 Wien (Stiege 7).

Eine Rolltreppe verbindet den Eingangsbereich mit dem Glas-Atrium ?Plaza?.

Im Bürogebäude befindet sich ein privater Kindergarten <https://www.kindergarten-fleur.at> als

on-site-Angebot. Ein Portier ist ebenso vorhanden und weiters befindet sich ein Supermarkt und eine Bäckerei (Hofer Backwerk) gleich in der Nähe.

Das Büro wird bis 31.12.2028 vermietet und ist ab sofort verfügbar.

Die Kühlung erfolgt über FAN COILS ? der Sommer kann kommen!

Das vermietungsgegenständliche Büro verfügt über 3 separate Eingänge (ideal für eine Trennung des Büros, falls der Mieter einen Teil untervermieten möchte, falls ihm die komplette Fläche zu groß ist). Es bietet 25 ZIMMER. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet.

Die WCs für Damen und Herren sind getrennt.

2 Konferenzräume, 8 Abstellräume, 2 Teeküchen (eine davon nur mit Anschlüssen), 4 WCs, 2 Serverräume und insgesamt 3 Eingänge und 1 Arbeitsbereich am Gang sind vorhanden.

2 der insgesamt 4 WCs befindet sich zur exklusiven Nutzung über das Stiegenhaus erreichbar auf Stiege 3 (siehe Grundriss).

Das Büro ist mit Innenverschattungen (Jalousien) und teilweise mit Außenverschattungen (Markisen) ausgestattet (Bereich zum Glas-Atrium ?Plaza?).

Im Haus (EG) befindet sich ein Konferenzsaal, welcher bis zu 100 Personen fasst (siehe Foto). Dieser kann tageweise angemietet werden.

Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand: 02.08.2025) sind 98 Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt EUR 88,- (inkl. BK).

Eine leichte Erreichbarkeit des Bürogebäudes ist dank der nahegelegenen U-Bahn-Station U2 ?Donau Marina? sowie einer Busstation DIREKT VOR DEM Gebäude gegeben. Der Standort überzeugt durch seine Nähe zum Erholungsgebiet Donauinsel & Alte Donau und bietet auch einen schnellen Anschluss an die beiden Autobahnen A23 und A22.

HIGHLIGHTS

25 ZIMMER

2 GROSSE LIFTE

3 SEPARATE EINGÄNGE

GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR

DAMEN UND HERREN WCs GETRENNT

2 KONFERENZRÄUME

Zusätzlich ein großer KONFERENZSAAL im EG für bis zu 100 Personen tageweise anmietbar

INFOS ZUM BÜRO TOP 261 + 262 + 361

LAGE: Handelskai 388 ? 1020 Wien (Eingang Wehlistraße 299, 1020 Wien)

STOCK: 6. Stock ? DG ? sehr hell

MIETDAUER: Befristetes Mietverhältnis 3 Jahre (bis 31.12.2028)

ZIMMER: 25 + 8 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss), 2 Teeküchen (orange markiert im Grundriss), 4 WCs (hellblau markiert im Grundriss), 2 Serverräume mit Serverkästen (grün markiert im Grundriss), 2 Konferenzräume (lila markiert im Grundriss), 3 Eingänge und ein Arbeitsbereich am Gang (Abtrennung mit Glaswand seitlich und Strom- und Internetdosen: weiß markiert im Grundriss)

NEUBAU: Ja

BARRIEREFREI: Ja

BAUJAHR: ca. 1992

VERFÜGBAR: Ab sofort

UNTERVERMIETUNGSMÖGLICHKEIT: Ja - von Teilen des Büros möglich, falls das Büro dem Mieter zu groß ist

EINGÄNGE: 3 separate Eingänge ? ideal, falls Sie teilweise untervermieten möchten

NUTZFLÄCHE: ca. 1.077,66 m²

KLIMAANLAGE: Ja ? Fan Coils

FENSTER ÖFFENBAR: Ja

LAGERFLÄCHEN: Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden

BÖDEN: Laminat & Fliesen

KÜCHE: 2 Teeküchen (eine davon nur mit Küchenanschlüssen)

PRIVATKINDERGARTEN: Ja ? im Haus: <https://www.kindergarten-fleur.at>

PORTIER ? Ja im Haus ist ein Portierdienst vorhanden

GARAGE: Ja Die Garageneinfahrt befindet sich in der Gilmagasse. Derzeit (Stand 02.08.2025) sind 98 Garagenplätze frei und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt EUR 88,- (inkl. BK).

LIFT: Ja ? groß ? 2 Lifte vorhanden

AUSRICHTUNG: NO und SW

WCs: Ja ? 4 WCs

ABSTELLRÄUME: 8

KONFERENZRÄUME: 2

TEEKÜCHEN: 2 - eine davon mit Anschlüssen

SERVERKASTEN & SERVERRAUM: Ja ? 2

INNENVERSCHATTUNGEN: Ja ? Innenjalousien und teilweise Markisen außen

EDV - Verkabelung: Ja ? Cat 5e - Verkabelung

HEIZUNG: Hauszentralheizung

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: Ein Supermarkt Hofer mit seiner Bäckerei (Backbox) befinden sich in unmittelbarer Nähe nur 2 min fußläufig entfernt

NAHERHOLUNGSGEBIETE: Alte Donau, Donauinsel

ÖFFENTLICHER VERKEHR: U2 ?Donaumarina? ist in ca. 6 min fußläufig erreichbar,

Bushaltestelle direkt vor dem Haus: BUS 77A, 79A, 79B. Die Schnellbahnstation Prater Kai

S-Bahnlinie S80 ist in ca. 11 min fußläufig erreichbar.

INDIVIDUALVERKEHR: Das Donau Business Center befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A23 und A22 die über den Handelskai erreichbar sind. Das Stadtzentrum der Flughafen sind auf kurzem Weg ebenso gut erreichbar

HWB: 47,1 kWh/m²a ? fGEE: 1,59

KLASSE: B - C

MONATSMIETE - TOP 261 + 262 + 361 (ca. 1.077,66 m²)

HAUPTMIETZINS NETTO: ca. EUR 11.638,73 (ca. EUR 10,80 pro m²)

BETRIEBSKOSTENAKONTO: ca. EUR 4.504,62 (ca. EUR 4,18 pro m²) ? in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!

BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM: ca. EUR 635,82

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 3.355,83

BRUTTOGESAMTMIETE: ca. EUR 20.135,- pro Monat brutto*

* In der Bruttogesamtmiete sind somit das Betriebskostenkonto, das Heizkostenkonto, das Stromkostenkonto und die Umsatzsteuer bereits inkludiert.

Zzgl. Internet

Zzgl. Garagenplätze anmietbar nach Bedarf und Verfügbarkeit 98 Garagenplätze frei, und können angemietet werden. Der Mietzins pro Garagenplatz beträgt EUR 88,- (inkl. BK).

NEBENKOSTEN

KAUTION: 3 Bruttomonatsmieten

PROVISION: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

VERGEBÜHRUNG Mietvertrag: die Kosten der Vergebüfung des Mietvertrags trägt der Mieter

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <2.075m
Apotheke <475m
Klinik <1.825m
Krankenhaus <2.700m
Kinder & Schulen
Schule <625m
Kindergarten <950m
Universität <225m
Höhere Schule <2.850m
Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <1.175m
Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <375m
Post <175m
Polizei <2.400m
Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <450m
Straßenbahn <2.025m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <225m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 1077.66m²

Zimmer: 25

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 47.1m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.59m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 16143.35€

Nebenkosten: 4504.62€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at