

Inserat ID: 169619

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:9692.06€

Straße: Handelskai

1020 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 647m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Martin ZAHHEL

Tel:

zahel@viason.at

## Donau Business Center I 18 Zimmer I Top 561 + 562 I ca. 647 m<sup>2</sup>

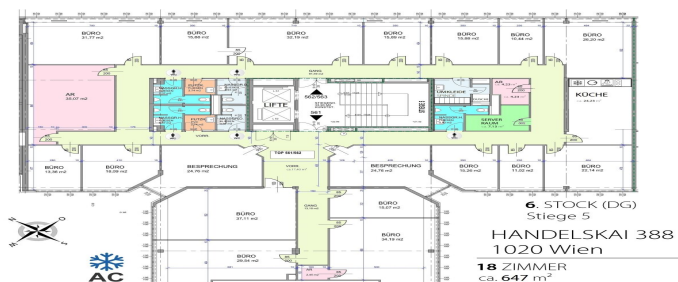


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



**BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER I TOP 561 + 562**

**KLIMATISIERT I 18 ZIMMER I GARAGE INHOUSE I 2 SEPARATE BÜROEINGÄNGE I BLICK  
AUF DIE DONAU**

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

Sie wollen IHRE IMMOBILIE auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

FOLGENDE BÜROS KÖNNEN WIR IHNEN ANBIETEN:

BÜRO 1 (TOP 742)

4. OG - ca. 407,85 m<sup>2</sup> - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 7.620,26

ZIMMER: 8

BÜRO 2 (TOP 561 + 562) - auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat

6. OG - ca. 647 m<sup>2</sup> - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 12.088,50

ZIMMER: 18

BÜRO 3 (TOP 261 + 262 + 361)

6. OG - ca. 1.077,66 m<sup>2</sup> - EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>. Ab sofort. Befristung: 31.12.2028. Brutto EUR 20.135,00

ZIMMER: 25

Das DONAU BUSINESS CENTER umfasst 6 Ebenen mit insgesamt ca. 22.000 m<sup>2</sup> 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 Wehlstraße 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 2 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 18 ZIMMER wobei 7 Zimmer direkt auf die Donau & Richtung Donauinsel blicken. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet.

Die WCs sind für Damen und Herren getrennt, wobei die Herrentoiletten zusätzlich praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet sind.

In einem Abstellraum (im Grundriss als Putzraum) bezeichnet befindet sich ein Waschbecken, damit bei der Büroreinigung dort Wasser entnommen werden kann.

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

Eine Küche in der Farbe weiß gehalten ist ebenso vorhanden mit einem Kühlschrank und einem integrierten Tiefkühlfach, einer Abwasch, 2 Herdplatten und einem Mikrowellenherd sowie einem großen Geschirrspüler.

Im Serverraum befindet sich ebenso eine Klimagerät.

Es gibt einen Raum mit Spinden und einer Dusche zum Umkleiden. Vergessen Sie nicht Ihre Badebekleidung, denn die Alte Donau ist nicht weit entfernt.

Im Haus 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 ?Donaumarina? 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 and die beiden Autobahnen A23 und A22.

## HIGHLIGHTS

18 ZIMMER  
2 GROSSE LIFTE  
2 SEPARATE EINGÄNGE  
GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR  
DAMEN UND HERREN WCs (mit Pissoir) GETRENNT  
UMLEIDE MIT SPINDEN & EINER DUSCHE  
KONFERENZSAAL für bis zu 100 Personen tageweise anmietbar

## INFOS ZUM BÜRO TOP 561 + 562

LAGE: Handelskai 388 ? 1020 Wien (Eingang Wehlstraße 299, 1020 Wien)  
STOCK: 6. Stock ? DG ? sehr hell  
MIETDAUER: Befristetes Mietverhältnis 3 Jahre (bis 31.12.2028)  
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: 2 separate Eingänge ? ideal, falls Sie teilweise untervermieten möchten  
NUTZFLÄCHE: ca. 647 m<sup>2</sup>  
KLIMAANLAGE: Ja ? Fan Coils  
FENSTER ÖFFENBAR: Ja  
LAGERFLÄCHEN: Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden  
BÖDEN: Laminat & Fliesen  
KÜCHE: Ja - Kühlschrank und einem integrierten Tiefkühlfach, einer Abwasch, 2 Herdplatten und einem Mikrowellenherd sowie einem großen Geschirrspüler  
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).  
ZIMMER: 18 + 3 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss), 2 Putzräume (orange markiert im Grundriss), 3 Männer-Toiletten, 2 Dament Toiletten, eine separate Küche mit Küchenzeile, ein Serverraum mit Serverkästen und einer Klimaanlage auch im Serverraum (siehe Fotos) = grün markiert im Grundriss, eine Umkleide, welche mit einem Waschbecken und einer Dusche

ausgestattet ist, sowie mit Spinden, um sich umzuziehen.

LIFT: Ja ? groß ? 2 Lifte vorhanden

AUSRICHTUNG: NO (Donauseite) und SW

WCs: Ja 5 WCs- davon 3 Männer WCs (mit Pissoir) und 2 Damen WCs

SERVERKASTEN & SERVERRAUM samt Kühlsplitgerät: Ja

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 561 + 562 (ca. 647 m²)

HAUPTMIETZINS NETTO: ca. EUR 6.987,60 (ca. EUR 10,80 pro m²)

BETRIEBSKOSTENAKONTO: ca. EUR 2.704,46 (ca. EUR 4,18 pro m²) ? in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!

BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM: ca. EUR 381,73

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 2.014,76

BRUTTOGESAMTMIETE: ca. EUR 12.088,55 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 Vergebührung des Mietvertrags trägt der Mieter

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;2.075m  
Apotheke &lt;475m  
Klinik &lt;1.825m  
Krankenhaus &lt;2.700m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;625m  
Kindergarten &lt;950m  
Universität &lt;225m  
Höhere Schule &lt;2.850m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;150m  
Bäckerei &lt;450m  
Einkaufszentrum &lt;1.175m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;175m  
Bank &lt;375m  
Post &lt;175m  
Polizei &lt;2.400m  
Verkehr  
Bus &lt;50m  
U-Bahn &lt;450m  
Straßenbahn &lt;2.125m  
Bahnhof &lt;450m  
Autobahnanschluss &lt;225m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 647m<sup>2</sup>

Zimmer: 18

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 47.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.59m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 9692.06€

Nebenkosten: 2704.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at