

Inserat ID: 171527

erstellt am : 09.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:6109.59€

Straße: Handelskai

1020 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

Nutzfläche: 407.85m<sup>2</sup>

## Donau Business Center I 8 Zimmer I Top 742 I ca. 407,85 m<sup>2</sup>



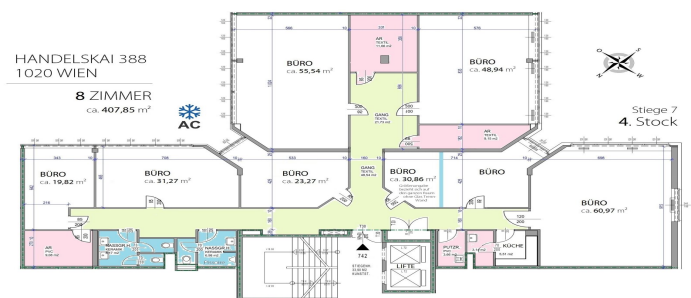
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!

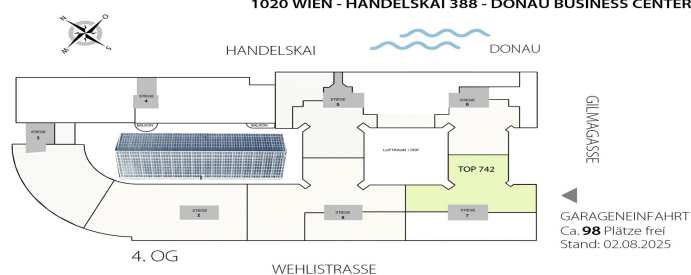


Scan me!

**viason**  
IMMOBILIEN



1020 WIEN - HANDELSKAI 388 - DONAU BUSINESS CENTER



## BÜRO IM DONAU BUSINESS CENTER I TOP 742

KLIMATISIERT I 8 ZIMMER I GARAGE INHOUSE I BLICK SEITLICH AUF DIE DONAU

Gerne senden wir Ihnen vorab ein VIDEO des Büros zu! Bitte um Übersendung Sie uns hierfür eine

Anfrage bzw. Ihre Kontaktdaten (Vorname, Nachname, E-Mail und Telefonnummer).

#### 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 - auf dieses Büro bezieht sich dieses Inserat

#### BÜRO 2 (TOP 561 + 562)

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!

Es bietet 8 ZIMMER wobei 4 Zimmer Richtung Donau (teilweise seitlicher Blick) blicken. Das Büro ist mit Laminatböden und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet. Eine Teeküche ohne Küchengeräte ist ebenso vorhanden.

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

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

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

8 ZIMMER  
SEITLICHER BLICK auf die DONAU  
2 GROSSE LIFTE  
GARAGENPLÄTZE INHOUSE ANMIETBAR  
DAMEN UND HERREN WCs (mit Pissoir) GETRENNT  
KONFERENZSAAL für bis zu 100 Personen tageweise anmietbar

## INFOS ZUM BÜRO TOP 742

LAGE: Handelskai 388 ? 1020 Wien (Eingang Wehlstraße 299, 1020 Wien). Ausgerichtet Richtung Gilmagasse  
STOCK: 4. Stock ? SO Seitig  
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  
NUTZFLÄCHE: ca. 407,85 m<sup>2</sup>  
KLIMAANLAGE: Ja ? Fan Coils  
FENSTER ÖFFENBAR: Ja  
LAGERFLÄCHEN: Zusätzliche Lagerflächen können angemietet werden  
BÖDEN: Laminat & Fliesen  
KÜCHE: Ja ohne Küchengeräte  
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: 8 + 4 Abstellräume (rosa markiert im Grundriss) davon 1 Putzraum mit einem Waschbecken, 2 Toiletten (Männer ? Frauen getrennt). Die Männertoilette ist praktischerweise mit einem Pissoir ausgestattet.  
LIFT: Ja ? groß ? 2 Lifte vorhanden  
AUSRICHTUNG: SO ? Blick seitlich zur Donau  
WCs: Ja 2 WCs- davon 1 Männer WC (mit Pissoir)  
EDV - Verkabelung: Ja  
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/m<sup>2</sup>a ? fGEE: 1,59  
KLASSE: B - C

MONATSMIETE - TOP 742 (ca. 407,85 m<sup>2</sup>)

HAUPTMIETZINS NETTO: ca. EUR 4.404,78 (ca. EUR 10,80 pro m²)  
BETRIEBSKOSTENAKONTO: ca. EUR 1.704,81 (ca. EUR 4,18 pro m²) ? in diesem Akonto sind die Heizkosten bereits inkludiert!)  
BETRIEBSKOSTEN AKONTO STROM: ca. EUR 240,63  
UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 1.270,04

BRUTTOGESAMTMIETE: ca. EUR 7.620,26 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 &lt;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: 407.85m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

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): 6109.59€

Nebenkosten: 1704.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at