Dr. Vospernik Immobilien GmbH

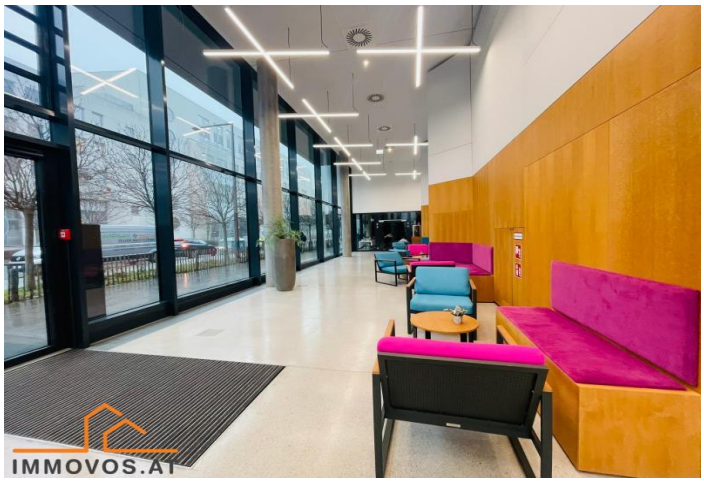
Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

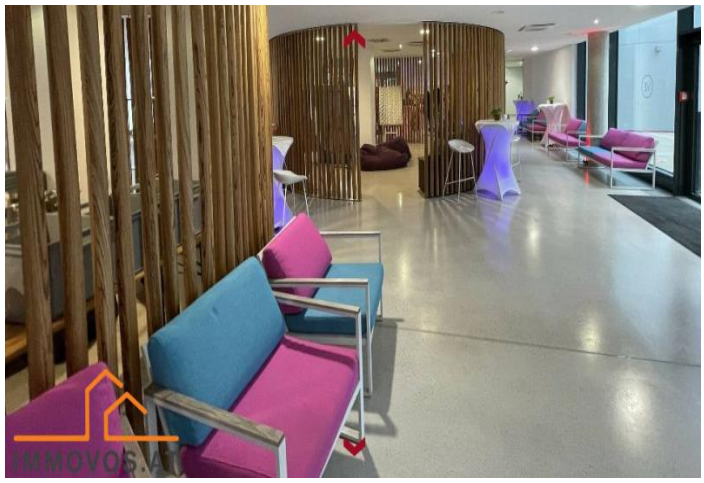
Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 17. 11. 2026

FLEXIBEL GESTALTBAR - BESTE ANBINDUNGEN - 100 M2 TERRASSE





ÜBERBLICK

Objekt ID:	47332
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 3.,Landstraße
Ort:	Wien 3.,Landstraße
Verkehrsanbindung:	U 3

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 22,80
Miete (ex. USt):	€ 17,30
Betriebskosten (ex. USt):	€ 5,50
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 22,80
USt gesamt:	€ 0,00
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	520,00 m²

DETAILDATEN

Nahe Prater und Stephansplatz
Garagenplätze - dzt. 4 im Haus verfügbar, genügend Stellplätze in Nachbarparkhaus

Die Konditionen Miete:
Büro: € 16,90/m² (je nach Investition)
Terrasse: € 6,00/m²
Betriebskosten (inkl. Heizung/Kühlung) aconto: € 5,50/m²
Sonstiges: Laufzeit befristet, Kaution ab 3 Bruttomonatssmieten
Verfügbarkeit: ab sofort
Alle Beträge netto per Monat (zzgl. USt)

Infrastruktur im Gebäude
*Einladende Lobby mit Empfang
*Supermarkt, Restaurants, Fitnessstudio, Kantine im Gebäude
Veranstaltungsräume, Gymnastikraum, Fahrradabstellraum

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	10 Jahr(e)
Baujahr:	2017
Stockwerk:	1
Anzahl Terrassen:	1
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	31,82 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,740
Boden:	Teppich

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✔
Lift	✔
Parkplatz	✔
Klimaanlage	✔
Isolierfenster	✔

Der Standort
Das Bürogebäude am Donaukanal in Wien-Landstraße beeindruckt durch seine außergewöhnliche Lage, die urbanen Komfort mit einer naturnahen Umgebung verbindet. Diese Kombination macht es besonders attraktiv für Unternehmen, die sowohl die Nähe zur Wiener Innenstadt als auch die Vorzüge der grünen Umgebung schätzen. Das Gebäude überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die U3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, während die Anbindung an die Süd-Ost Tangente und den Flughafen über die Erdberger Lände ideale Voraussetzungen für Pendler und Geschäftsreisende bietet. Für Radfahrer ist das Bürohaus ebenfalls optimal gelegen – mehrere Fahrradwege führen direkt zum Gebäude, und der Erdberger Steg bietet eine direkte Verbindung zum Grünen Prater. Zusätzlich zur Lage punktet das Bürohaus mit einer erstklassigen Infrastruktur. Im Erdgeschoss befinden sich ein Café und ein Nahversorger, die den täglichen Bedarf der Mieter abdecken. In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Lokale sowie ein Fitnesscenter zur Verfügung, was die Attraktivität des Standorts weiter erhöht.

Das Bürogebäude beeindruckt mit markanter Architektur und hoher Transparenz, die eine helle, einladende Atmosphäre schaffen. Besonderheiten wie sieben großzügige Terrassen und eine repräsentative, zweigeschossige Lobby unterstreichen das moderne Design. Die offenen und flexibel gestaltbaren Flächen bieten nicht nur höchsten Komfort, sondern auch einen traumhaften Ausblick. Das 9- geschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von 14.100 m². Zudem stehen den Mietern 71 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, ein eigener Fahrradabstellraum und Duschen im Erdgeschoss zur Verfügung, was den Komfort und die Attraktivität des Standorts zusätzlich erhöh

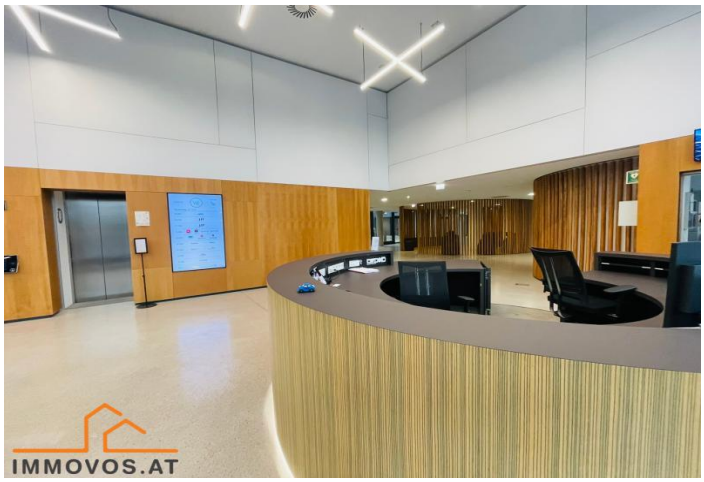
✓ Büros: 1. - 9.Obergeschoss
✓ Erdgeschoss: Lobby und Dusche
✓ Großzügiger Innenhof
✓ Tiefgarage mit 71 PKW-Stellplätzen
✓ E-Ladestationen
✓ Fahrradabstellraum
IV. Die Ausstattung Die Büroflächen zeichnen sich durch einen Ausbauraster von nur 1,25 m aus, wodurch höchste Effizienz und nahezu grenzenlose Flexibilität geboten werden. Kühlbalken mit Frischluftanschluss, ein Doppelboden, eine leistungsstarke Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie öffenbare Fenster mit integriertem Sonnenschutz garantieren größtmögliche

Anpassungsfähigkeit und ein optimales Raumklima. Den Büroflächen sind teilweise Terrassen als Freibereiche zugeordnet.

✓ Lobby mit Portier und Videoüberwachung ✓ 5 Aufzugsanlagen
✓ Integrierter Sonnenschutz in den Fenstern für ein angenehmes Raumklima
✓ Photovoltaik Anlage am Dach
✓ Kartensystem für 24h Zutritt
Dusche & Garderoben im EG für Sportler
Außenwerbung durch Pylon vor Gebäude möglich
Facility Management
Kühlbalken, Heizkörper, Lüftung
Gasheizung mit integriertem Solarrückgewinnungssystem

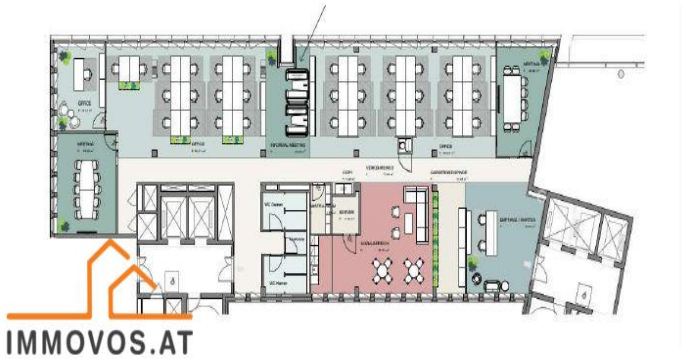
Internet Provider: A1 Telekom, Colt, UPC

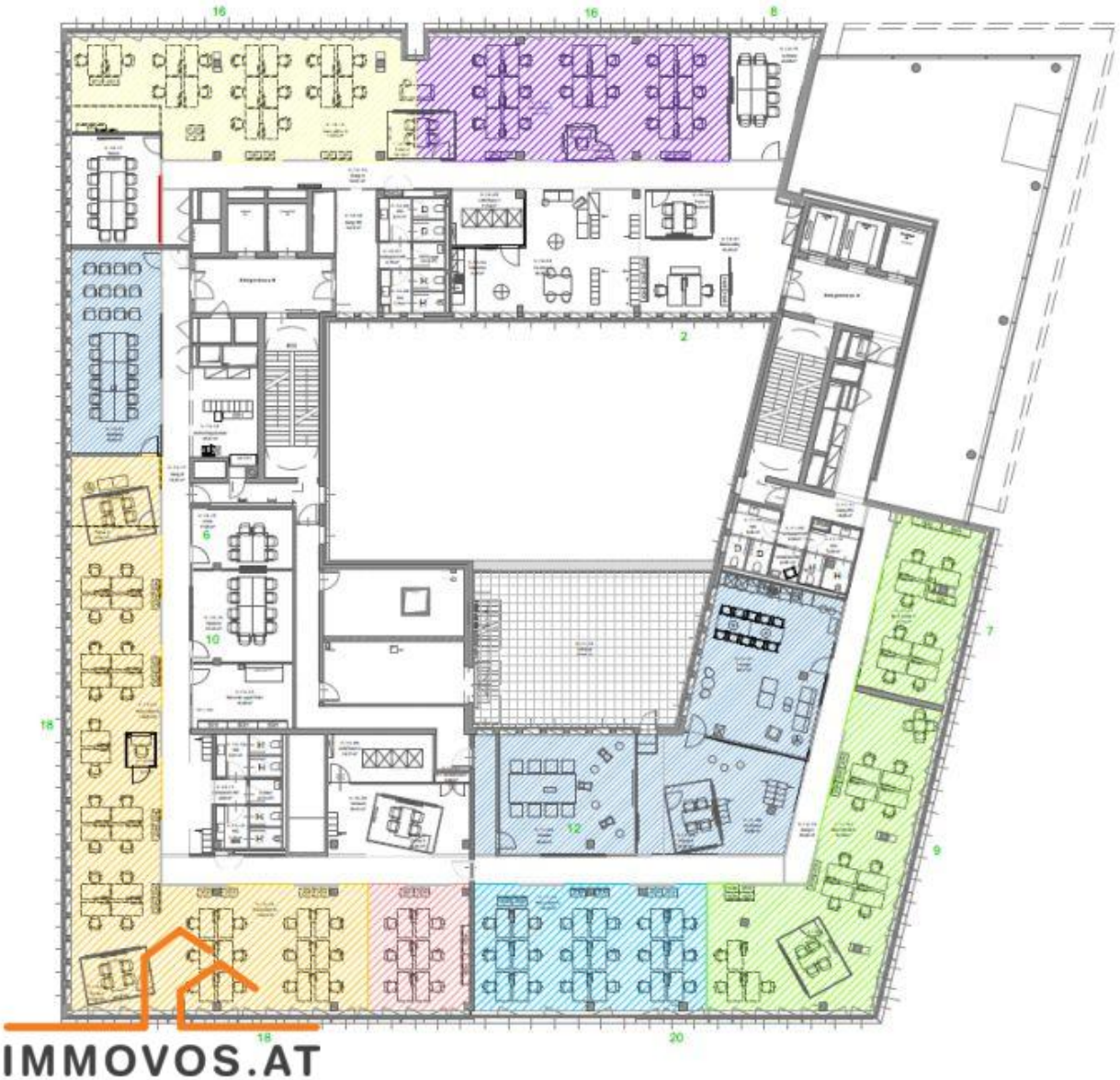
Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 069911942229



Teilbar in:

1. OG – Top 1.2 | 520 m² | 17,30 €/m²



1. OG – Top 1.1 + 1.3 | 1.104 m² + 100 m² Terrasse | 16,90 €/m²

1. OG – 1.624 m² und 100 m² Terrasse