

Büro 1210 Wien, Nähe Bahnhof Siemensstraße

Twenty One Central Hub (Bauteil D)

Objekt ID: 101/14556



Büro 1210 Wien, Nähe Bahnhof Siemensstraße

Mindestmietdauer	7 Jahre
Nutzfläche ca.	21.000 m²
Heizwärmebedarf	30.10
fGEE	0.63
Ausstattung / Merkmale	Neubau
Miete/m²	18
Mieterprovision	3 BMM zzgl. MwSt.
Kaution	3-6 BMM



Objektbeschreibung

Flächen und Konditionen

Einheit Fläche ca. Teilbar ab Miete netto/m²

3.OG 4.700 m² 448 m² ab € 18,00

4.OG 4.900 m² 448 m² ab € 18,50

5.OG 4.900 m² 448 m² ab € 19,00

6.OG 4.800 m² 494 m² ab € 25,00 - € 30,00 Labor

DG1.700 m² 410 m² ab € 20,00 Premiumbüro

Flächengrößen stellen die Bruttogeschoßflächen dar.

Büroflächen

Nettomiete/m²/Monat: EUR 18,00 - 30,00

Betriebskosten/m²/Monat: EUR 3,50

Halle/Lager/Produktion - EG

Nettomiete/m²/Monat: ab EUR 12

Fläche: bis 2.000 m²

Archiv - Untergeschoß

Nettomiete/m²/Monat: ab EUR 8,00

Fläche: bis 1.600 m²

Alle Betriebskosten verstehen sich zzgl. verbrauchsabhängigen Bestandteilen.

Parken

Netto Parkkosten Hochgarage: 95 € exkl. BK

Netto Parkkosten Tiefgarage 127 € exkl. BK

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. 20 % USt.

Mietdauer: min. 7 Jahre (in Sonderfällen 5 Jahre)

Kaution: 3-6 BMM

Provision: 3 BMM

Allgemeine Objektbeschreibung

Die Liegenschaft, mit einer Gesamtfläche von ca. 48.600 m², befindet sich im süd-östlichen Teil des 21. Wiener

Gemeindebezirks (Floridsdorf), an der Siemensstraße, gegenüber der Siemens Zentrale und stellt inmitten dieses

Entwicklungsgebiets eine der letzten großen zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Industriewidmung dar.

Der auf 9.800 m² Grundfläche entstehende Central Hub grenzt unmittelbar an die Siemensstraße an und ist ideal für

eine Nutzung durch einen oder mehrere Mieter geeignet. Eine Mischnutzung für einen Showroom oder Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie für Laborflächen, Schulungs-, Konferenz- oder Büroflächen in den

Obergeschossen ist angedacht.



Der Central Hub besticht vor allem durch seine ausgezeichnete Sichtbarkeit und ist somit für jegliche Unternehmen reizvoll, die von Auslageflächen profitieren. Ein großzügig begrünter Innenhof wird als stimmungsvolle Wohlfühloase gestaltet und bietet idealen Raum für Pausen vom Büroalltag.

In direkter Umgebung befindet sich eine Vielzahl von Nahversorgern der Firmen BILLA, Merkur, Lidl, Hofer oder auch Spar, sowie einige Tankstellen der Konzerne Shell, BP und Eni. Auch eine Fülle an Gastronomiebetrieben befindet sich im direkten Umkreis. Das Shopping-Center-Nord sowie das Donauzentrum befinden sich jeweils sieben beziehungsweise zehn Fahrminuten entfernt.

Ausstattung

Voraussichtliche Ausstattungsmerkmale
Bis zu 9 Einheiten je Stockwerk
Flexible Raumeinteilung
Angenehmen Raumhöhen
Moderne technische Ausstattung
Helle tageslichtdurchflutete Räume
Energieeffiziente Bauweise und Anlagen
Optimales Setup für Co-working Spaces
Labornutzung möglich
Glasanteil mit über 30%
Heizkühldecken als Standard

Verfügbarkeit

Verfügbar Q2-3/2024

Lage und Verkehrsanbindung

Der Projektstandort des „TwentyOne“ befindet sich in der Siemensstraße 87-89 und Siemensstraße 88, im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirkes. Es handelt sich um eines der letzten großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiete im Norden Wiens.

Angrenzend an das Grundstück befindet sich der Bahnhof Siemensstraße, der sowohl von den S-Bahn Linien S1, S2 und S7, als auch von REX, Regionalzügen und den Autobuslinien 30 A und 31 A im Intervall von 4 Minuten (U-Bahn Taktung) angefahren wird.

Dies gewährleistet eine direkte Vernetzung mit den relevantesten Verkehrsknotenpunkten des Großraums Wien wie beispielsweise der Innenstadt, dem Praterstern, Wien Mitte, und Wien Hauptbahnhof. Eine weitere Besonderheit stellt auch die direkte Verbindung zum Flughafen Wien – Schwechat dar.

Ansprechpartner:
Frau Kathrin Fercher
Tel.: +43 (1) 596 60 20 0



Mehr Objekte finden Sie unter:
www.jpi.at

Wir haben was für Sie

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



Lage





Innenansicht

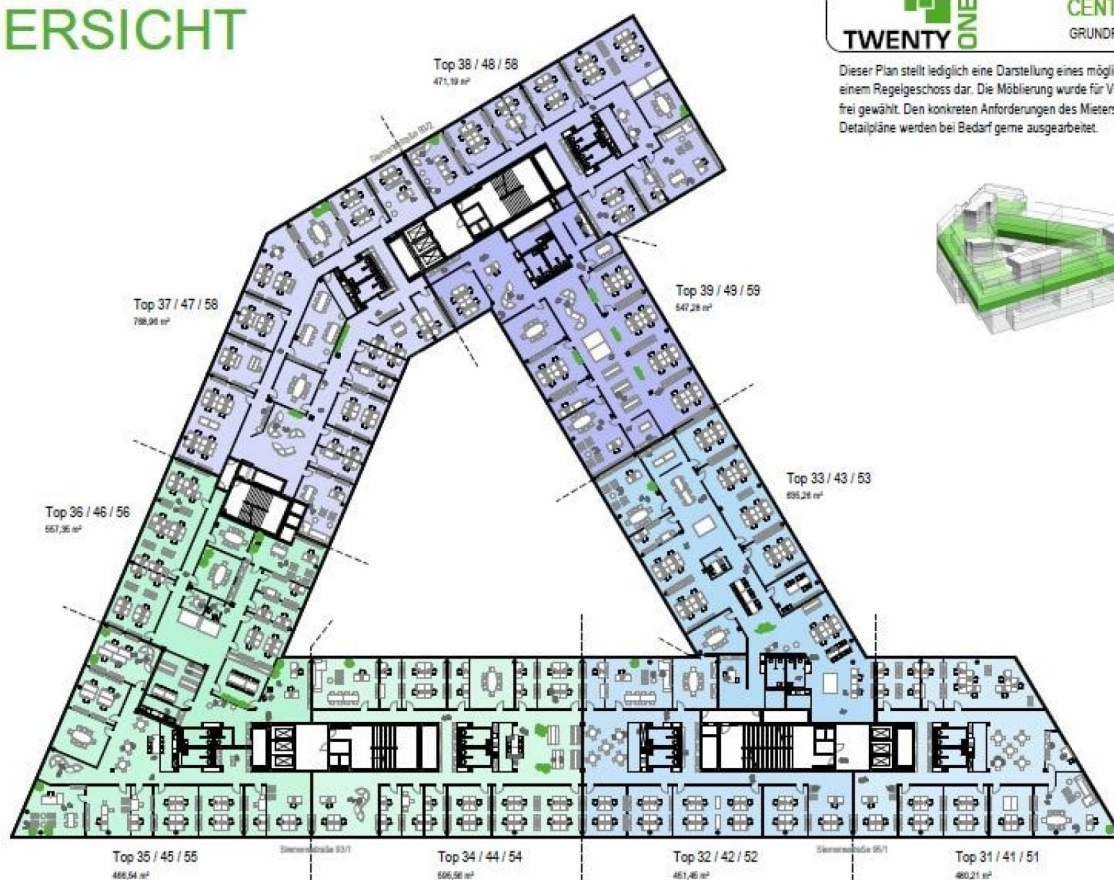


Eingangsbereich 2



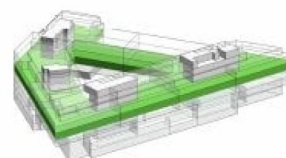
CH_HNP_Vermarktungsma

RG



CENTRAL HUB
GRUNDRISS M 1:400

Dieser Plan stellt lediglich eine Darstellung eines möglichen Grundrisses in einem Regelgeschoss dar. Die Möblierung wurde für Vermarktungszwecke frei gewählt. Den konkreten Anforderungen des Mieters entsprechende Detailpläne werden bei Bedarf gerne ausgearbeitet.



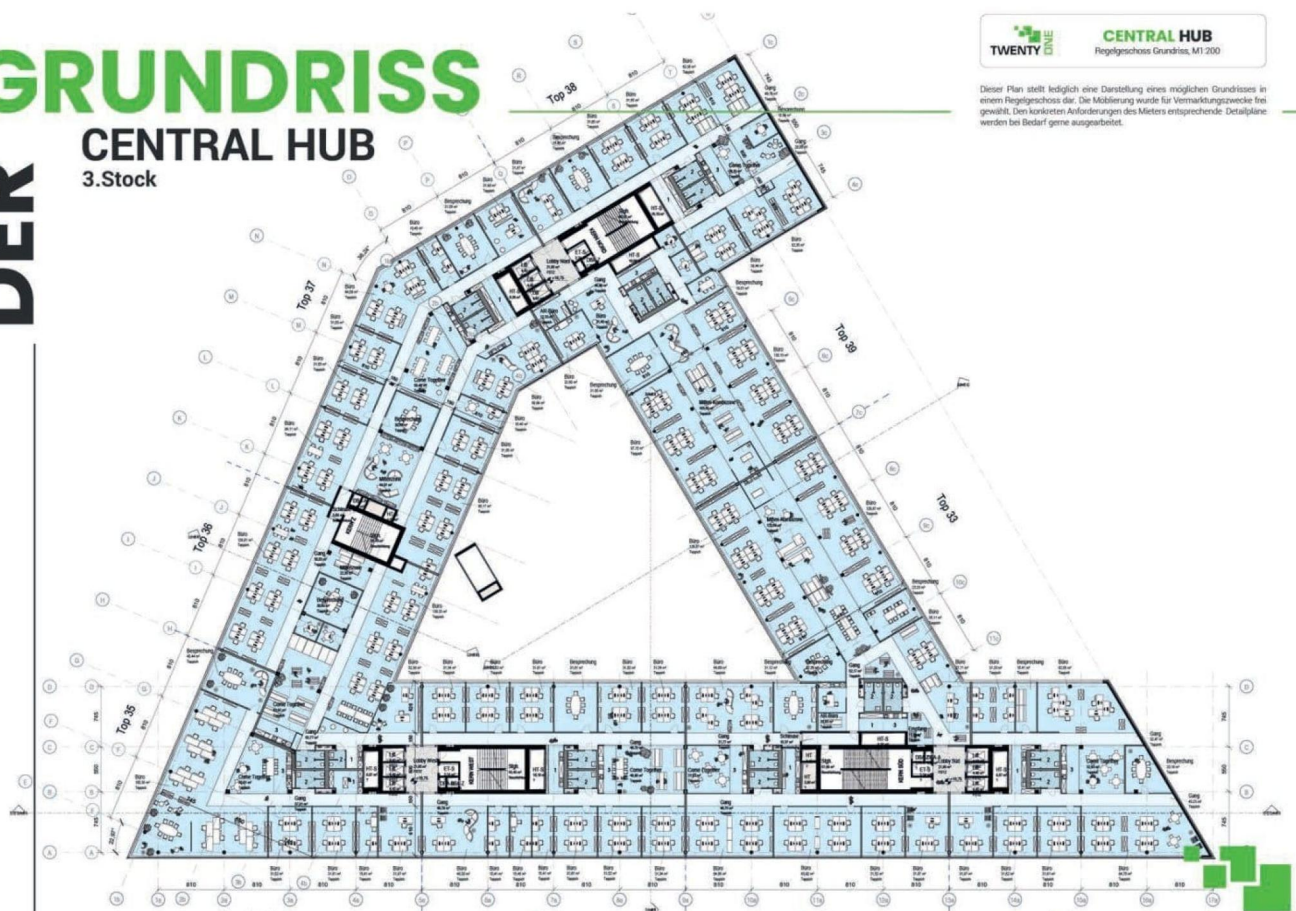
Grundriss

Plan 3.OG CH

GRUNDRISS

CENTRAL HUB
3.Stock

DER



TWENTY ONE

CENTRAL HUB
Regelgeschoss Grundriss, M1 200

Dieser Plan stellt lediglich eine Darstellung eines möglichen Grundrisses in einem Regelgeschoss dar. Die Möblierung wurde für Vorstudienzwecke frei gewählt. Den konkreten Anforderungen des Mieters entsprechende Detailpläne werden bei Bedarf gerne ausgearbeitet.



Grundriss

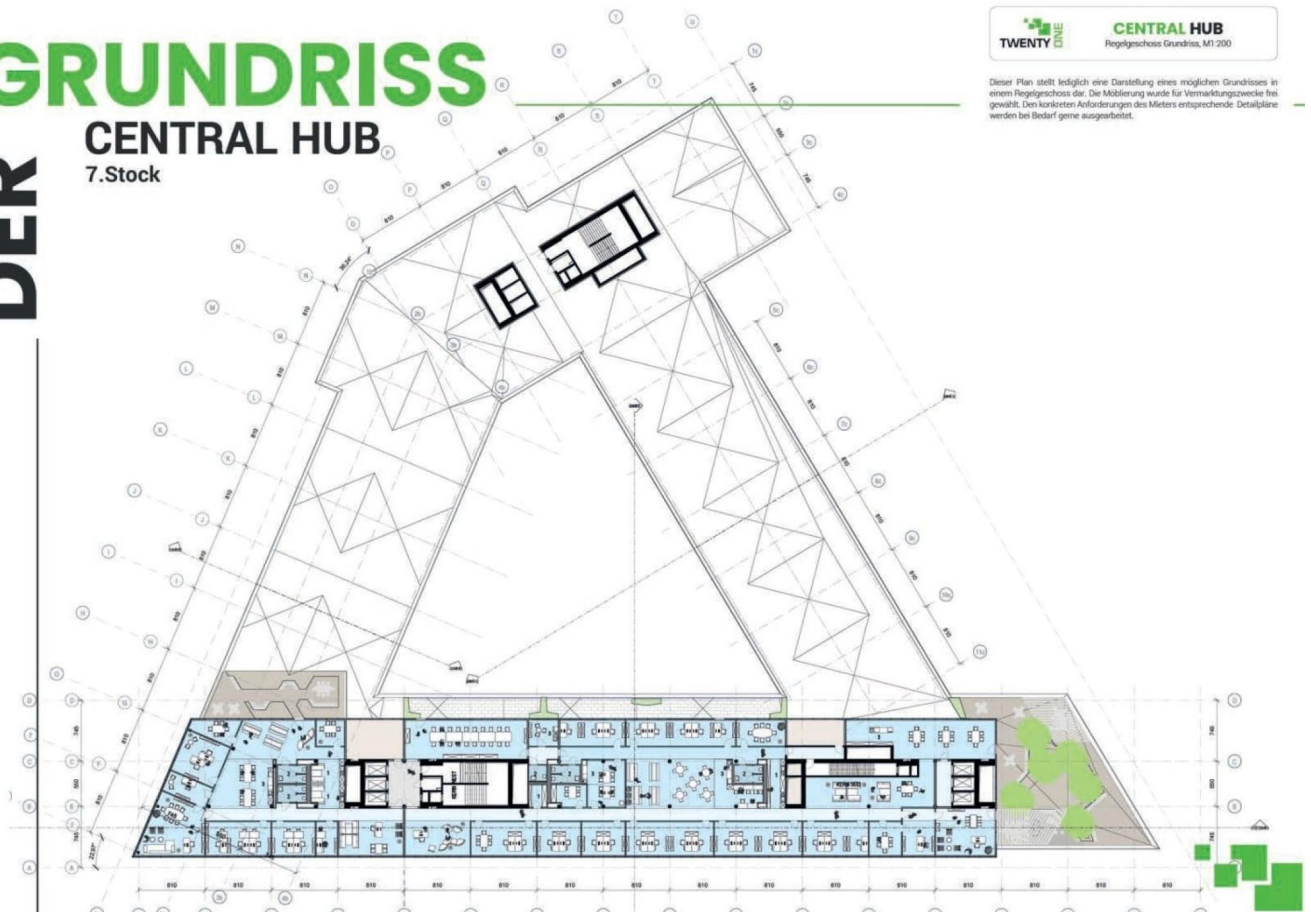
Plan 7.OG CH

GRUNDRISS

CENTRAL HUB

7.Stock

DER



TWENTY ONE

CENTRAL HUB
Regelgeschoss Grundriss, M1 200

Dieser Plan stellt lediglich eine Darstellung eines möglichen Grundrisses in einem Regelgeschoss dar. Die Möblierung wurde für Vermarktungszwecke frei gewählt. Den konkreten Anforderungen des Mieters entsprechende Detailpläne werden bei Bedarf gerne ausgearbeitet.



Grundriss

Lageplan

