

VERMIETUNGS-
EXPOSÉ

Business Center 20 - BC 20

Dresdner Straße 43 - 47
1200 Wien



Wien, 04.05.2021

KGAL ASSET MANAGEMENT ÖSTERREICH GMBH

Dresdner Straße 45 • 1200 Wien

Telefon +43 1 33 44 829 -0

office.wien@kgal.de • www.kgal.at

Inhaltsverzeichnis

I.	Standort „Dresdner Spange“	3
II.	Der Lageplan	4
III.	Das Bürohaus	5
IV.	Die Büroausstattung	6
V.	Die technische Ausstattung des Gebäudes	7
VI.	Die Mietkonditionen	8
	1. Büro	8
	2. Stellplätze	8
VII.	Die Flächenverfügbarkeit	8
VIII.	Ihre Ansprechpartner	9
IX.	Anlagen	10

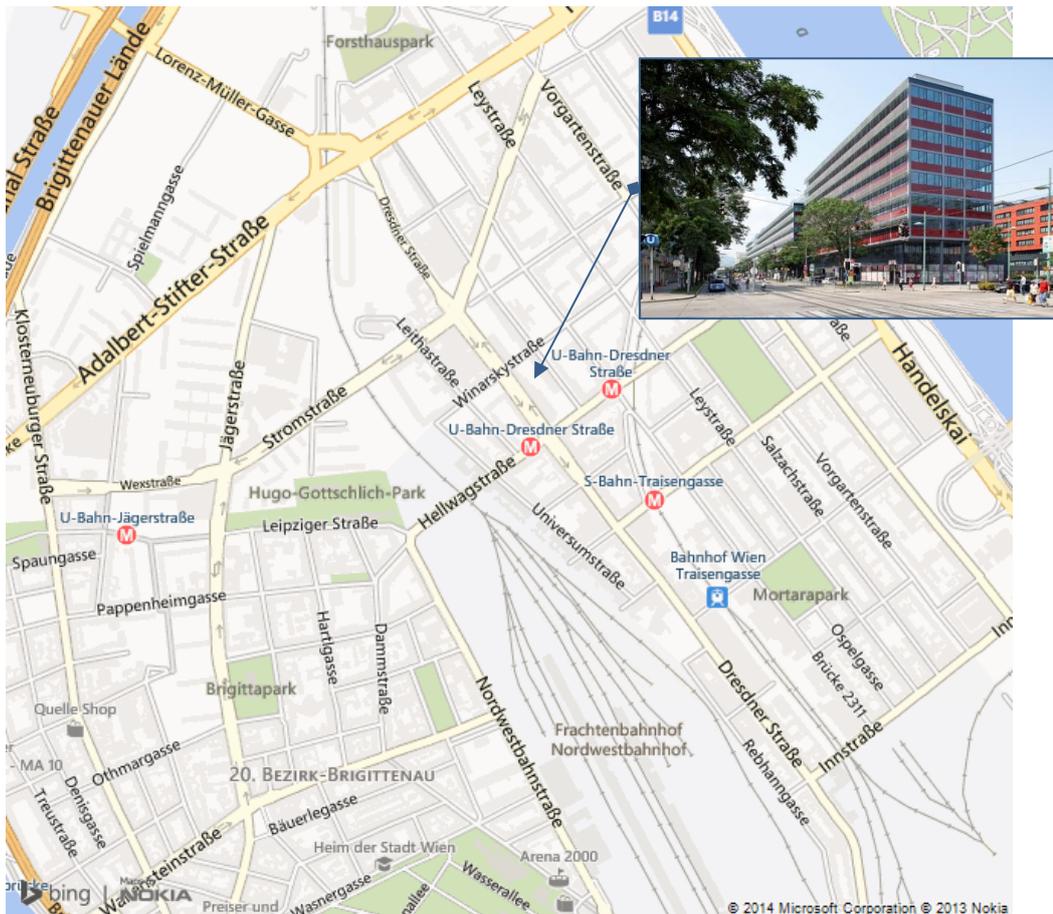
I. Standort „Dresdner Spange“

Bei dem Erschließungsgebiet „Dresdner Spange“ mit der Dresdner Straße als Verbindungsachse zwischen dem 2. und 19. Wiener Gemeindebezirk trifft eine strategisch günstige Lage auf eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe gibt es diverse Geschäfte, Trafik, Hauptpostamt und Bankanstalten. Ein Lebensmittel- und Drogeriefachgeschäft befinden sich sogar direkt im BC 20. Ein paar Schritte weiter erhält man auch erstklassige medizinische Versorgung durch Apotheke, Ärztezentrum und Krankenhaus.

Die optimale Verkehrsanbindung macht das BC 20 zu einer erstklassigen Business Location in Wien. Der Zugang zur U-Bahn-Linie U6 befindet sich in unmittelbarer Nähe. In nur 5 Minuten erreicht man das Shopping & Entertainment Center „Millennium City“, dessen Angebot reichhaltige Mittagssnacks, Geschäfte, ein Fitnessstudio wie auch Kino umfasst. Innerhalb von nur 10 Minuten ist man bereits in der Wiener Innenstadt. Weiters erschließt der nahe gelegene S-Bahn-Knotenpunkt Handelskai das große Einzugsgebiet des Wiener Umlandes.

Auch mit dem Auto benötigt man nur ca. 15 Minuten in die Wiener Innenstadt; ca. 20 Minuten zum Flughafen Wien Schwechat. Auch die kurzen Wege zu den Autobahnen A22, A23 und A4 machen das BC 20 zum idealen Standort für überregional und international tätige Unternehmen.

II. Der Lageplan



III. Das Bürohaus

Das 2007 errichtete Bürogebäude bietet „Pure Office Value“ mit einer Gesamtmietfläche von rd. 22.049 m². Das BC 20 gliedert sich in zwei Baukörper, wobei der 7-geschoßige Bauteil Alpha rd. 15.186 m² und der 9-geschoßige Bauteil Beta 6.863 m² vermietbare Fläche umfasst. Unter dem Bürogebäude finden in einer 2-geschoßigen Tiefgarage 415 Pkws Platz. Somit sind für Geschäftspartner, Kunden und Angestellte immer ausreichende Parkflächen vorhanden.



- ✓ Büros 1.OG - DG
- ✓ Bauteilkühlung (1,5mal/Std.)
- ✓ Doppelboden
- ✓ 3,03 m Raumhöhe
- ✓ Aufzüge vorhanden
- ✓ Supermarkt und Drogerie im Haus



IV. Die Büroausstattung

Die Büroflächen sind flexibel gestaltbar und variabel teilbar; die Trakttiefe von 16 m ermöglicht maximale Offenheit, lichtdurchflutete Räume und optimal auf die Mieterbedürfnisse zugeschnittene Büroorganisationsformen. Effiziente Energienutzung wird durch eine energiesparende Bauteilkühlung gewährleistet. Für den Individualkomfort der Nutzer bestehen öffentbare Fenster.



- ✓ Doppelboden mit Teppichfliesen
- ✓ Gipskartonständerwände
- ✓ Flexibel gestaltbare Flächen
- ✓ Außen oder innen liegender Sonnenschutz



V. Die technische Ausstattung des Gebäudes

Heizung: Fernwärme Wien

Lüftung: Lüftungsanlage mit 1,5-fachen Luftwechsel/Std.

Kühlung: Kühlmatten in Stahlbetondecken mit fassadenweiser Zonenregelung

Energieausweis:

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN
 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	B20 Businesscenter Bürogebäude		
Gebäude(-teil)	Bürogebäude	Baujahr	2007
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	2016
Straße	Dresdner Straße 43-47	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	01620
Grundstücksnr.	4597/4, 4597/3, 4585/7	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C		C		C
D		D	D	
E				
F				
G				

VI. Die Mietkonditionen

1. Büro

Nettomiete: ab mtl € 13,70/m² + 20% Ust.

Betriebskosten: derzeit mtl. € 3,50/m² + 20 % Ust.

Laufzeit: befristet, min. 5 Jahre

Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

2. Stellplätze

Bei Interesse können über unseren Garagenbetreiber der Firma Optimus zusätzlich Stellplätze angemietet werden.

Nähere Informationen unter:

Optimus Parkhausverwaltungs- GmbH & Co KG
Tivolig 25, 1120 Wien
Telefon: +43 1 8173508, Fax: +43 1 8178518

VII. Die Flächenverfügbarkeit

- Verfügbare Büroeinheit mit **526,04 m²** im 4. OG, Bauteil A1, Dresdner Straße 43 verfügbar ab 01.02.2022
- Verfügbare Büroeinheit mit **397,72 m²** im 6. OG, Bauteil A2, Dresdner Straße 43 verfügbar ab 01.02.2022

Die entsprechenden Mietflächen entnehmen Sie bitte der beigegeführten Anlage. Gerne senden wir Ihnen detaillierte Planunterlagen zu. Um sich einen besseren Eindruck vom Gebäude verschaffen zu können, stehen wir Ihnen selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Interesse ist ein Mietvertragsabschluss ab sofort möglich.

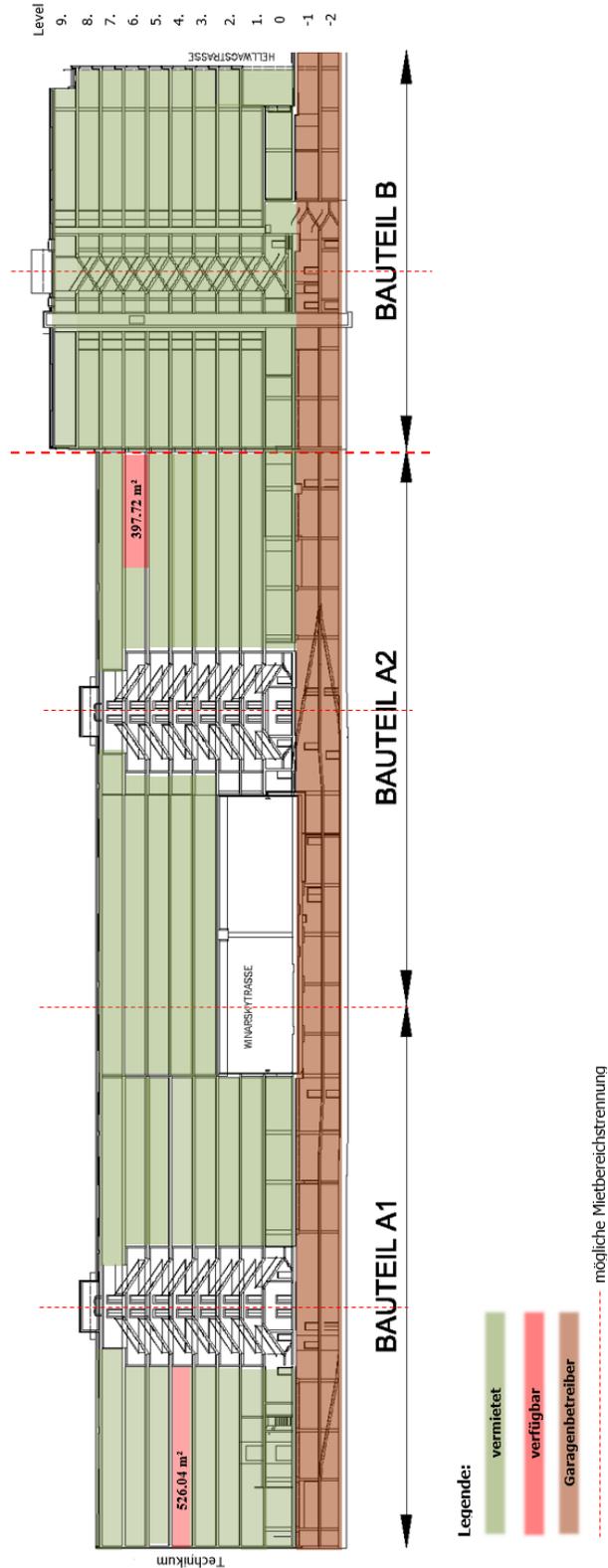
VIII. Ihre Ansprechpartner

KGAL Asset Management Österreich GmbH
Dresdner Straße 45
1200 Wien
Tel.: +43/ 1/ 3344 829 – 0
www.kgal.at

Hr. Thomas Krischke
+43 664 12 97 337
✉ thomas.krischke@kgal.de

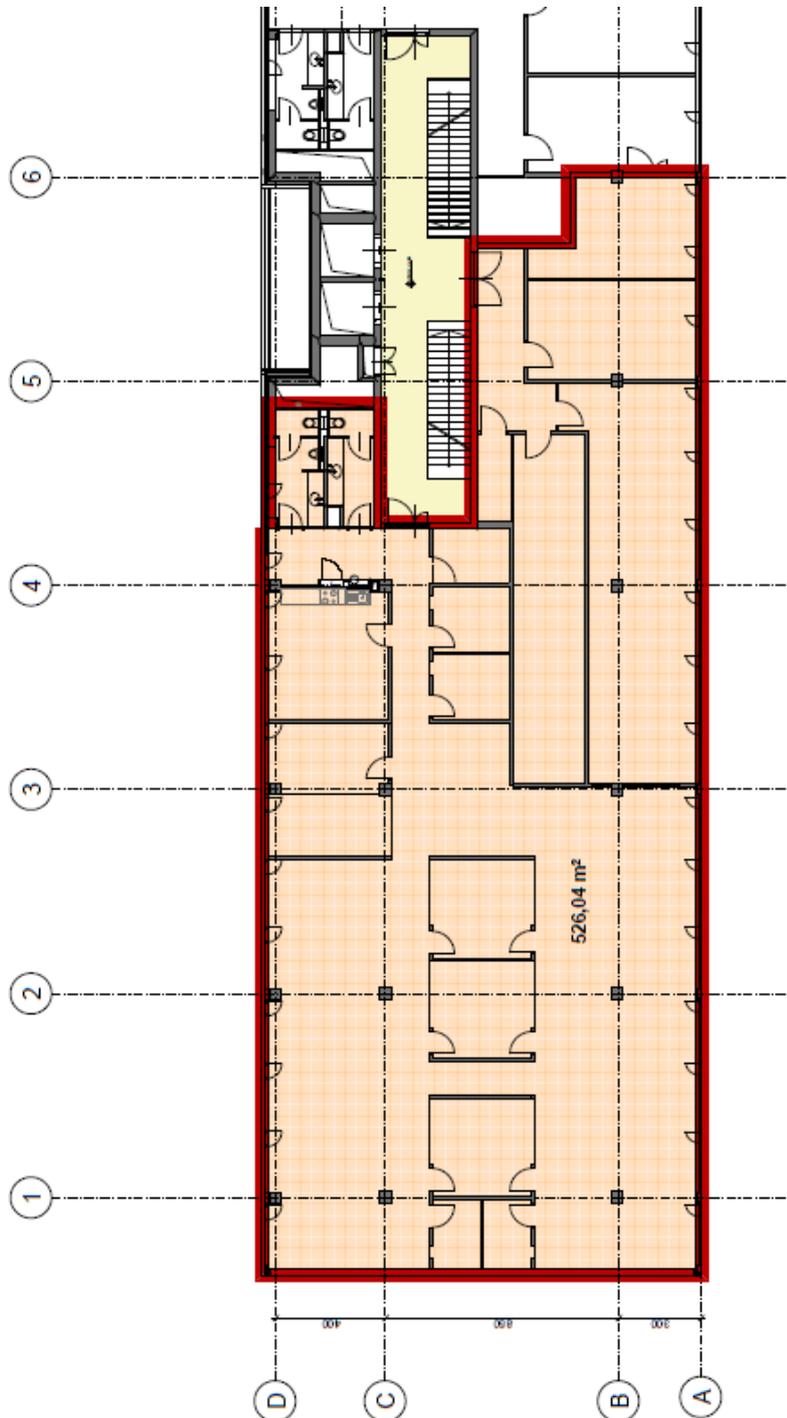
Fr. Sigrid Gruber
+43 664 88 43 6680
✉ sigrid.gruber@kgal.de

IX. Anlagen



4. OG / Bauteil A1

Freifläche 526,04 m²



6. OG / Bauteil A2

Freifläche 397,72 m²

