VERMIETUNGS-

EXPOSÉ

Wien, 05.03.2021

Euro Plaza – Bauteil 2D, 2E + 3

Wienerbergstraße 41 / Technologiestraße 8 (BT 2D)
Wienerbergstraße 41 / Technologiestraße 10 (BT 2E)
Wienerbergstraße 41 / Technologiestraße 5 (BT 3)
1120 Wien

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 „Wienerberg“ 3

II. Die Lage 4

III. Das Bürohaus 5

IV. Die Büroausstattung 6

V. Die technische Ausstattung des Gebäudes 7

VI. Die Mietkonditionen 10

1. Büro 10

2. Stellplätze 10

VII. Die Flächenverfügbarkeit 10

VIII. Ihre Ansprechpartner 12

IX. Anlagen 13

I. Standort „Wienerberg“

Das Areal am Wienerberg liegt im zwölften Wiener Gemeindebezirk und zählt in Wien zu den neu erschlossenen Büro- und Betriebsgebieten. Das EURO PLAZA befindet sich am Knotenpunkt Wurmbstraße Ecke Wienerbergstraße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station U6 „Philadelphiabrücke“.

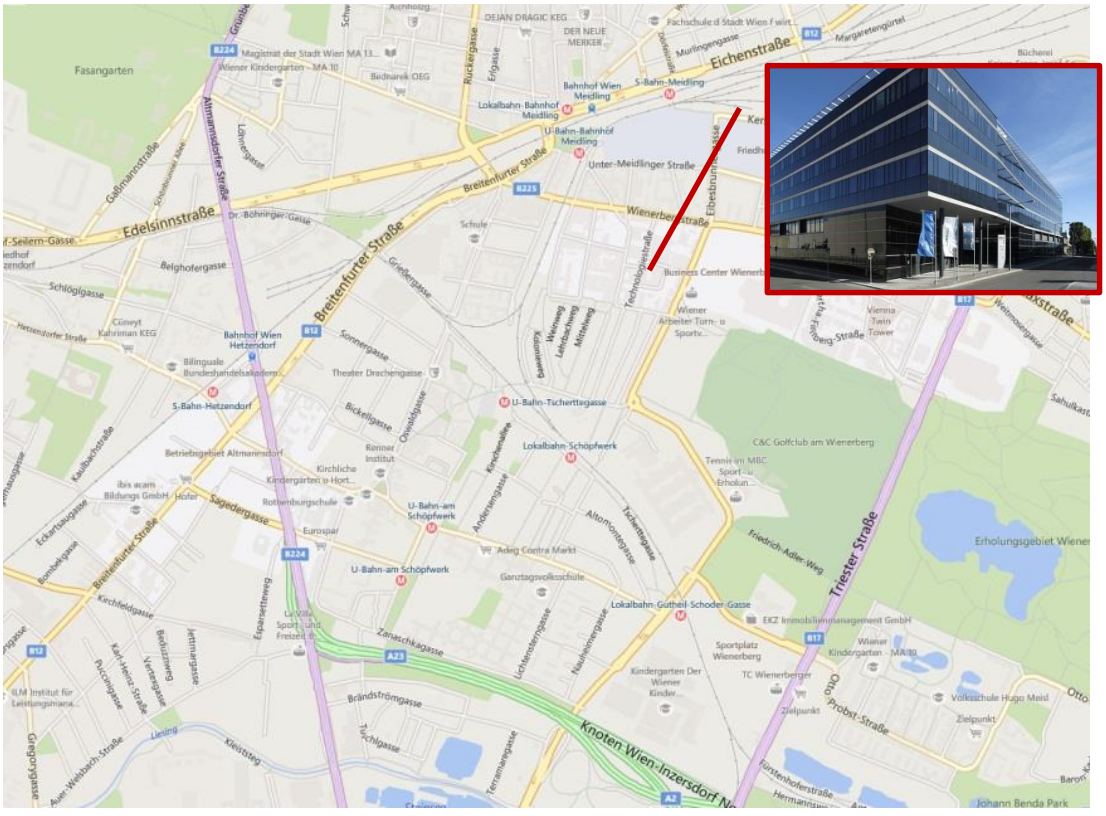
Der Standort zählt zu den beliebtesten Adressen für Unternehmensansiedlungen in Wien. In den vergangen Jahre entwickelte sich das EURO PLAZA am Wienerberg als Anziehungspunkt für modernste Büronutzungen und Zentrum für Geschäfte und Fachmärkte. Die Mietflächen im EURO PLAZA stehen auf dem neuesten Stand was flexibel gestaltbare Raumkonzepte und modernste Technik- und Klimaausstattung betrifft. Die Flächen können zu einem höchst attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten werden.

Die zentrale und verkehrsgünstige Lage am Wienerberg ist für Individual- und öffentlichen Verkehr zu sehr gut erschlossen. Mit dem Auto erreicht man das EURO PLAZA sowohl von Norden als auch vom Süden kommend über die Süd-Ost-Tangente. Auch die Anbindung aus dem Westen über Hadikgasse, Schönbrunner Straße und Ruckergasse versprechen eine sehr gute Erreichbarkeit.

Weiters ist der Standort durch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als ausgezeichnet zu bezeichnen. Denn in unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen der U-Bahn U6, Schnellbahn, Badner Bahn und Regionalzüge (Meidlinger Bahnhof).

II. Die Lage

© EURO PLAZA Masterplan



III. Das Bürohaus

Die 2004 errichteten Bürogebäude sind Teil des Offices Parks EURO PLAZA, der zu den modernsten Wiens zählt. Die Bürogebäude Bauteil 2D, 2E und 3 mit einer Gesamtmietfläche von rd. 38.200 m² Büro verfügen über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernster Ausstattung entsprechen.

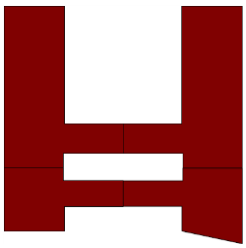
© Anna BlaU

© Anna BlaU

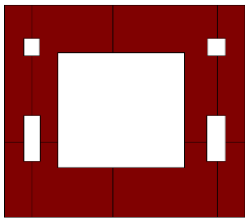
- ✓ 5 Obergeschoße
- ✓ 3 Untergeschoße mit Lagerflächen und Garage
- ✓ 738 PKW Stellplätze
- ✓ Lastenaufzüge in jedem Gebäude und großzügige Anlieferzonen
- ✓ Zutrittskontrolle
- ✓ Betriebskantine
- ✓ Hoher Nutzen durch integriertes Office Park Konzept

IV. Die Büroausstattung

Alle Büroeinheiten verfügen über Fenster mit Isolierverglasung und einem außen liegenden Sonnenschutz. Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur. Die Beheizung der hochwertigen Büros erfolgt mittels Unterflurkonvektoren oder Ventilheizkörper. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanische Be- und Entlüftungssystem.



Regelgeschoß - Bauteil 2D +2E



Regelgeschoß - Bauteil 3

- ✓ Außen liegenden Sonnenschutz
- ✓ 2-facher Luftwechsel in Büroräumen
- ✓ 6-facher Luftwechsel in Meetingräumen
- ✓ Doppelboden, abgehängte Decke
- ✓ Gipskartonständerwände mit Mineralfilzeinlagen
- ✓ Größtmögliche Flexibilität im Innenausbau

V. Die technische Ausstattung des Gebäudes

Heizung: Fernwärme Wien

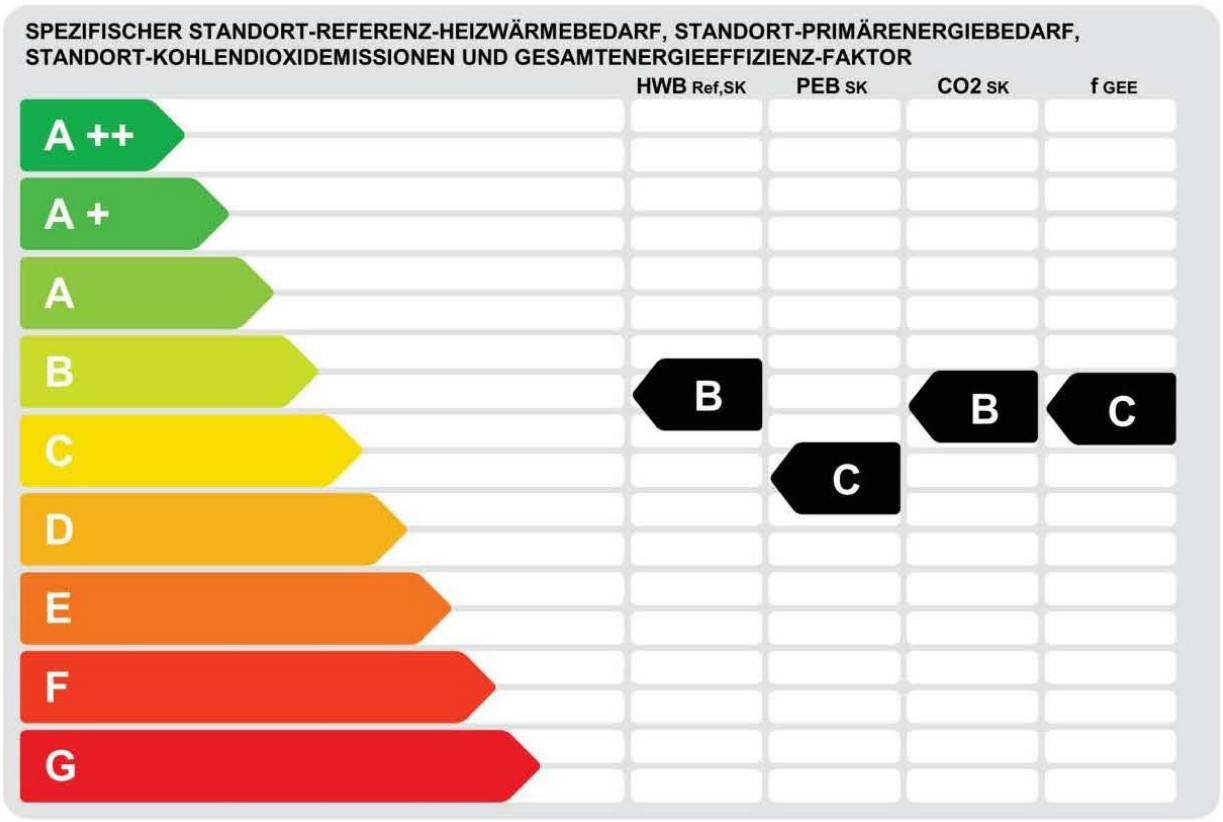
Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung aller Räume

Kühlung: Zugluftfreie Kühlung mittels Kühlbalken

Sicherheit: Brandmeldeanlage vorhanden

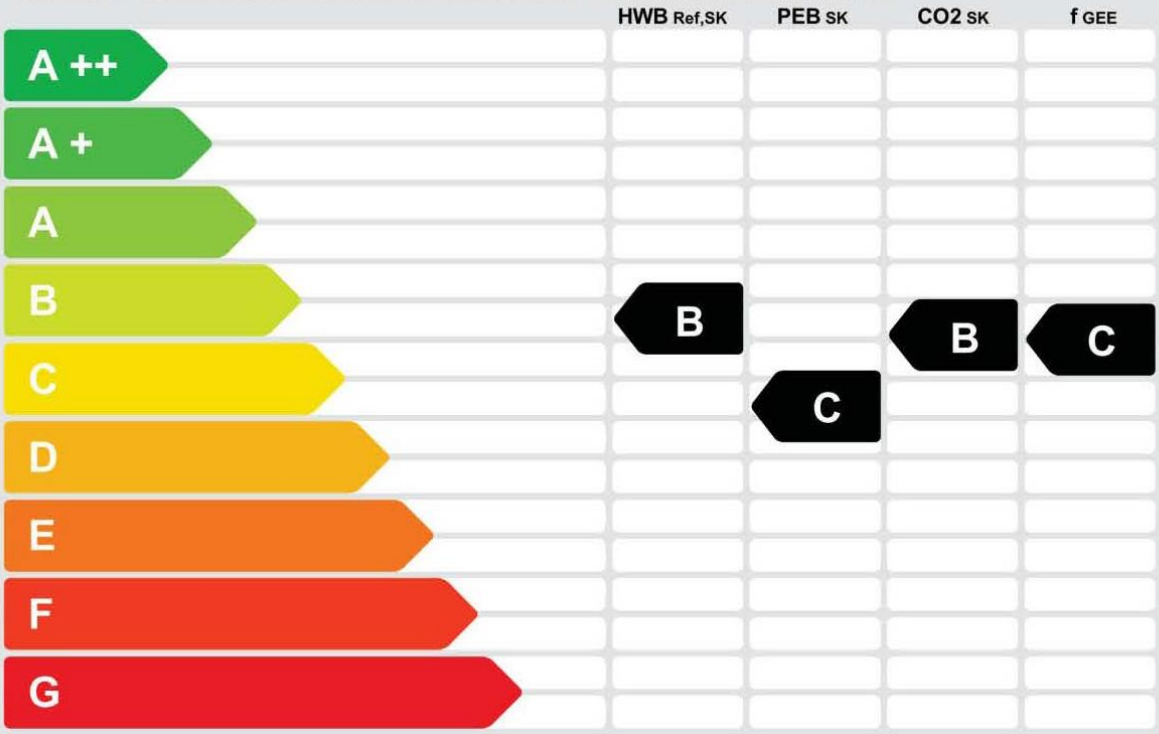
Energieausweis:

BEZEICHNUNG	Europlaza BT D		
Gebäude(-teil)	Bürogebäude Objekt D	Baujahr	2005
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Technologiestraße 8	Katastralgemeinde	Altmannsdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01301
Grundstücksnr.	244/13	Seehöhe	219 m



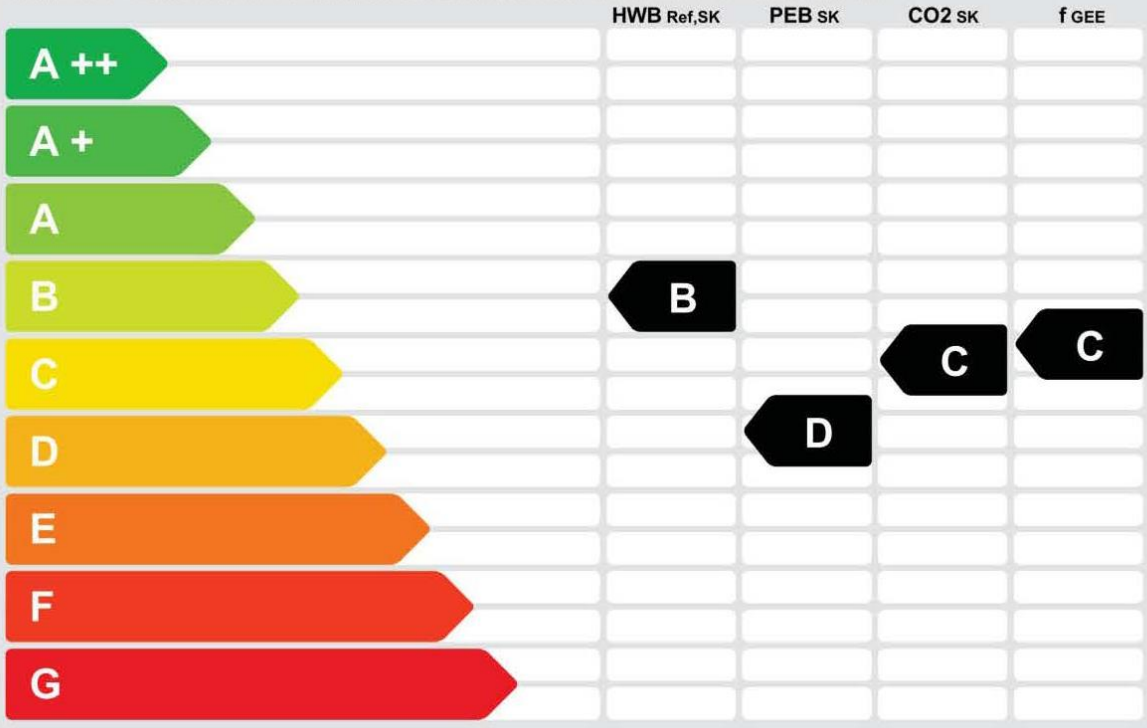
BEZEICHNUNG	Europlaza BT E		
Gebäude(-teil)	Bürogebäude Objekt E	Baujahr	2005
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Technologiestraße 10	Katastralgemeinde	Altmannsdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01301
Grundstücksnr.	244/13	Seehöhe	218 m

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



BEZEICHNUNG	Europlaza BT F		
Gebäude(-teil)	Bürogebäude Objekt F	Baujahr	2004
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Technologiestraße 5	Katastralgemeinde	Altmannsdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01301
Grundstücksnr.	244/18	Seehöhe	219 m

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



VI. Die Mietkonditionen

1. Büro

Nettomiete: mtl. ab € 13,50/m² + 20% Ust. je nach Investitionsgrad

Betriebskosten: derzeit ab mtl. € 3,80/m² + 20 % Ust.

Laufzeit: befristet, min. 5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

2. Stellplätze

Bei Interesse können zusätzlich auch Stellplätze angemietet werden.

Nettomiete: mtl. ab € 125/Stpl. + 20% Ust.

Laufzeit: unbefristet, 1 Monat Kündigungsfrist

VII. Die Flächenverfügbarkeit

Bauteil 2 E

- Verfügbare Büroeinheit mit **1.320,66 m²** im **1. OG, Bauteil 2E**

  Bei der Gesamtfläche von **1.320,66 m²** (MB 1, 2, 4) bestehen u. a. nachfolgende Teilungsalternativen:

  Büroflächen mit 339,07 m² (MB 2)
  Büroflächen mit 480,75 m² (MB 1)
  Büroflächen mit 500,84 m² (MB 4)
  Büroflächen mit 819,82 m² (MB 1 +2)
  Büroflächen mit 981,59 m² (MB 1+4)

Bauteil 3 – Erdgeschoß

- Verfügbare Lager- Serverfläche mit **574,83 m²** im EG, Bauteil 3
- Verfügbare Büroeinheit mit **850,47 m²** im EG, Bauteil 3

Bauteil 3 – 1. OG

- Verfügbare Büroeinheit mit **insgesamt 2.232,31 m² (MB 1 – 5)** im 1. OG, Bauteil 3

  Bei der Gesamtfläche von **2.232,31 m²** bestehen u. a. nachfolgende Teilungsalternativen:

Büroflächen mit 203,18 m² (MB 5)	Büroflächen mit 350,26 m² (MB 2)
Büroflächen mit 530,36 m² (MB 1)	Büroflächen mit 542,18 m² (MB 3)
Büroflächen mit 606,33 m² (MB 4)	Büroflächen mit 809,51 m² (MB 4 +5)
Büroflächen mit 880,62 m² (MB 1+2)	Büroflächen mit 1.148,51 m² (MB 3+4)
Büroflächen mit 1.422,80 m² (MB 1+2+3)	Büroflächen mit 2.029,13 m² (MB 1+2+3+4)

Bauteil 3 – 2. OG

- Verfügbare Büroeinheit mit **376,98 m²** im 2. OG, Bauteil 3
- Weiter verfügbare Büroeinheit mit **insgesamt 1.652,45 m² (MB 4+5+6)** im 2. OG, Bauteil 3

  Bei der Gesamtfläche von **1.652,45 m²** bestehen nachfolgende Teilungsalternativen:

Büroflächen mit 385,58 m² (MB 3)	Büroflächen mit 563,85 m² (MB 6)
Büroflächen mit 703,02 m² (MB 4)	Büroflächen mit 949,43 m² (MB 5+6)
Büroflächen mit 1.088,60 m² (MB 4 +5)	Büroflächen mit 1.266,87 m² (MB 4+ 6)

Die entsprechenden Planunterlagen entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage. Um sich einen besseren Eindruck vom Gebäude verschaffen zu können, stehen wir Ihnen gerne 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

Hr. Thomas Krischke

+43/ 664/ 12 97 337

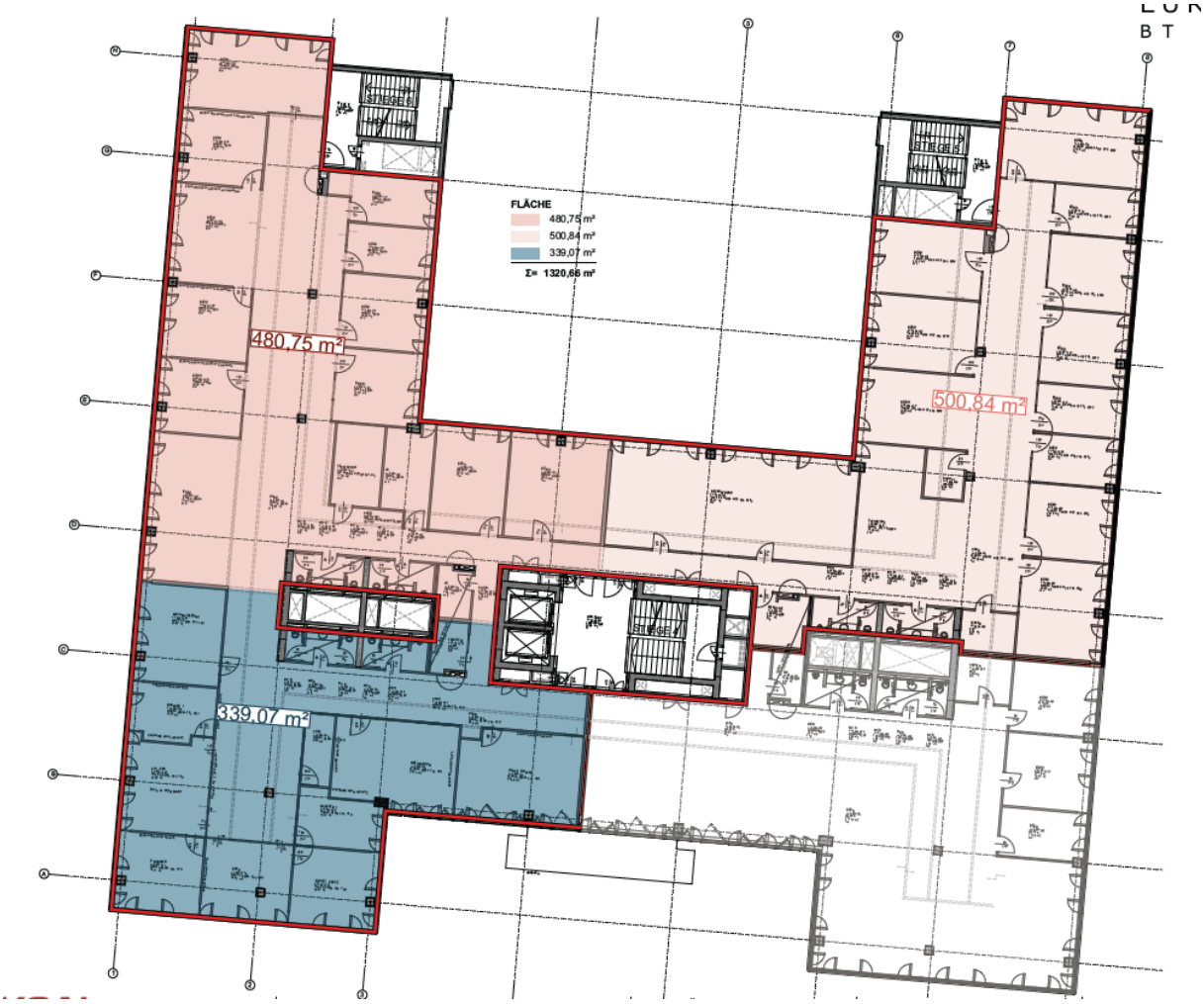
✉ thomas.krischke@kgal.de

Hr. Mag. Roland Lindner

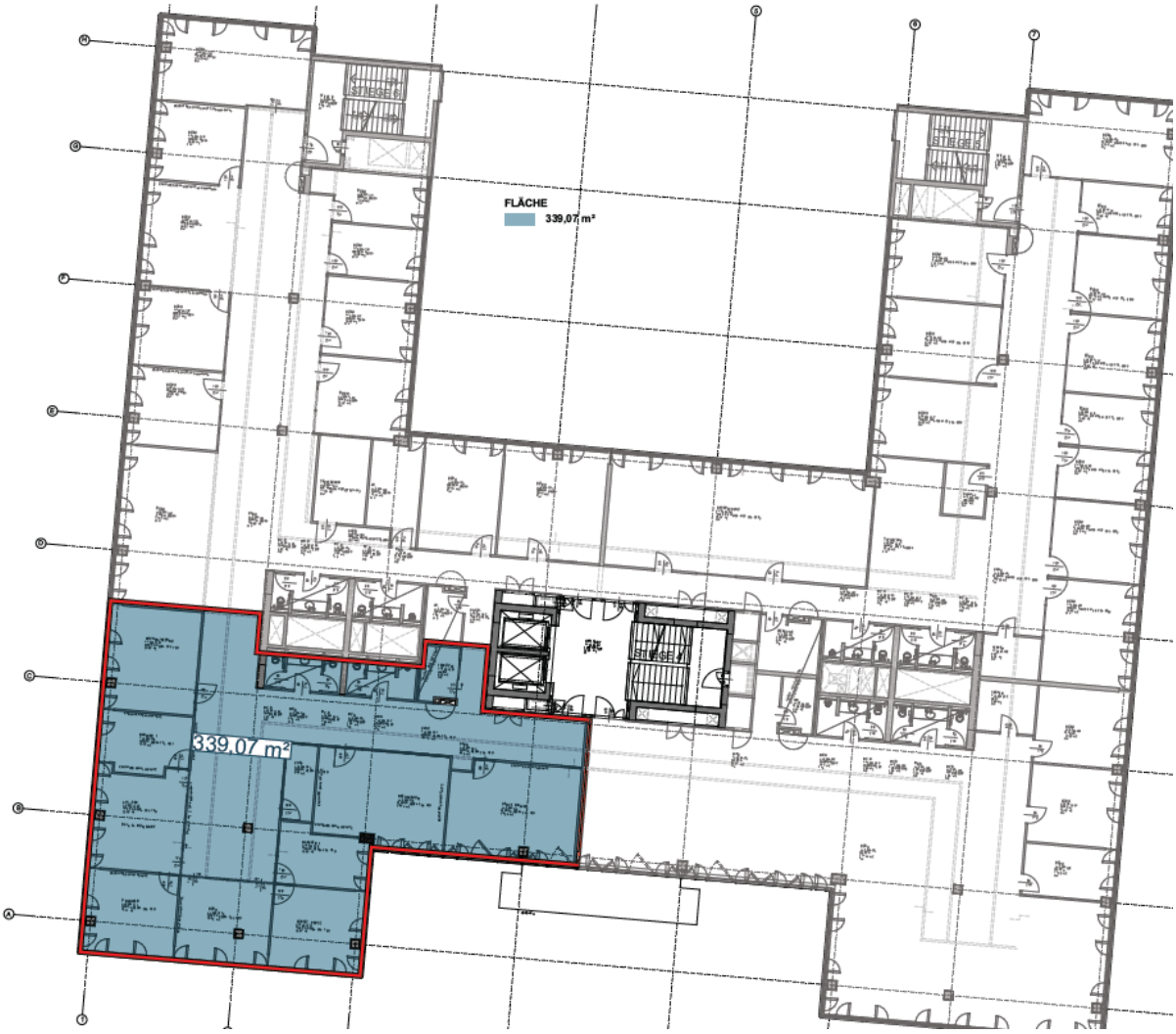
+43/ 664/ 16 54 877

✉ roland.lindner@kgal.de

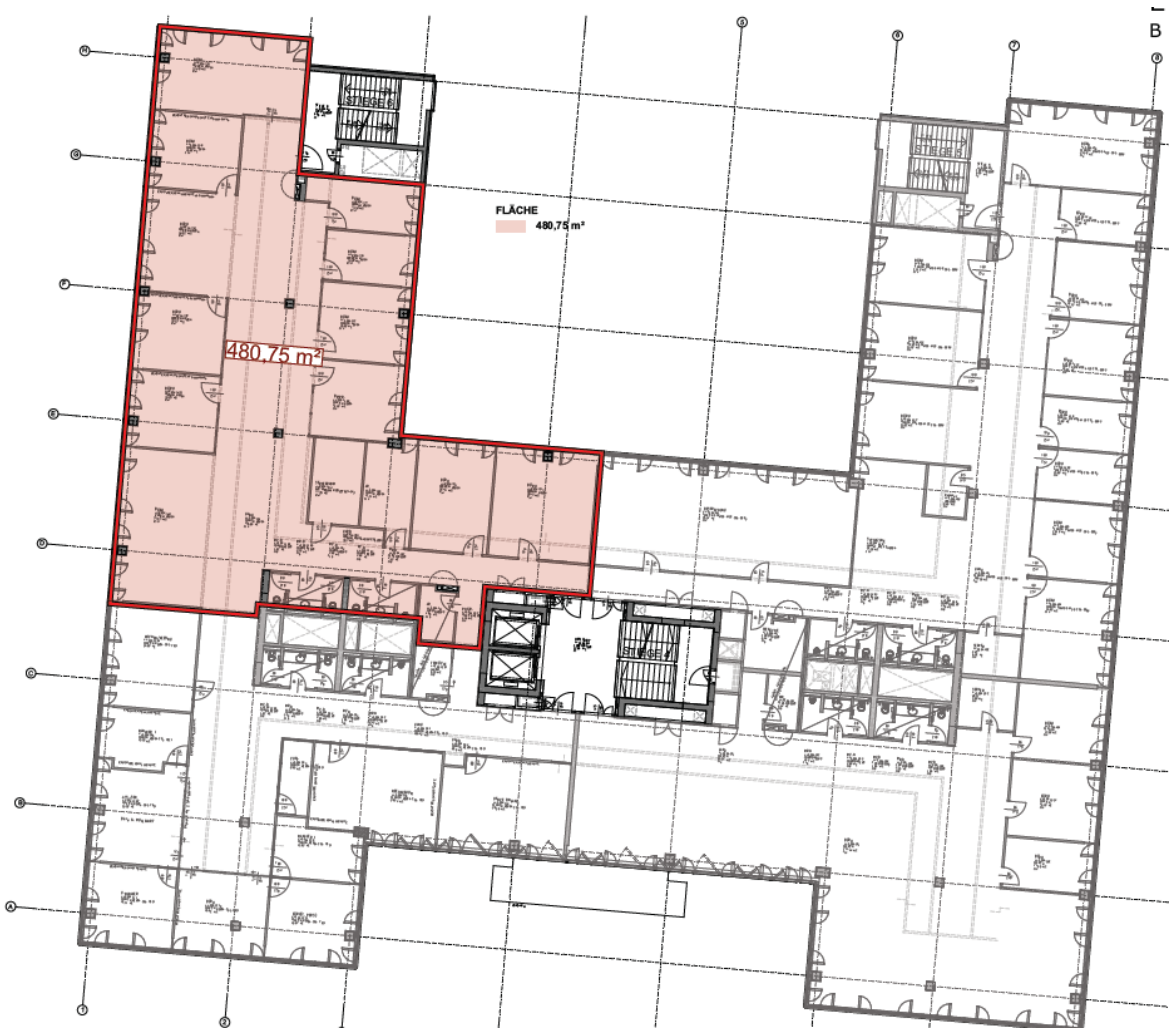
Freifläche Bauteil 2E: 1.320,66 m² - 1. OG



Freifläche Bauteil 2E: 339,07 m² - 1. OG



Freifläche Bauteil 2E: 480,75 m² - 1. OG



Freifläche Bauteil 2E: 500,84 m² - 1. OG

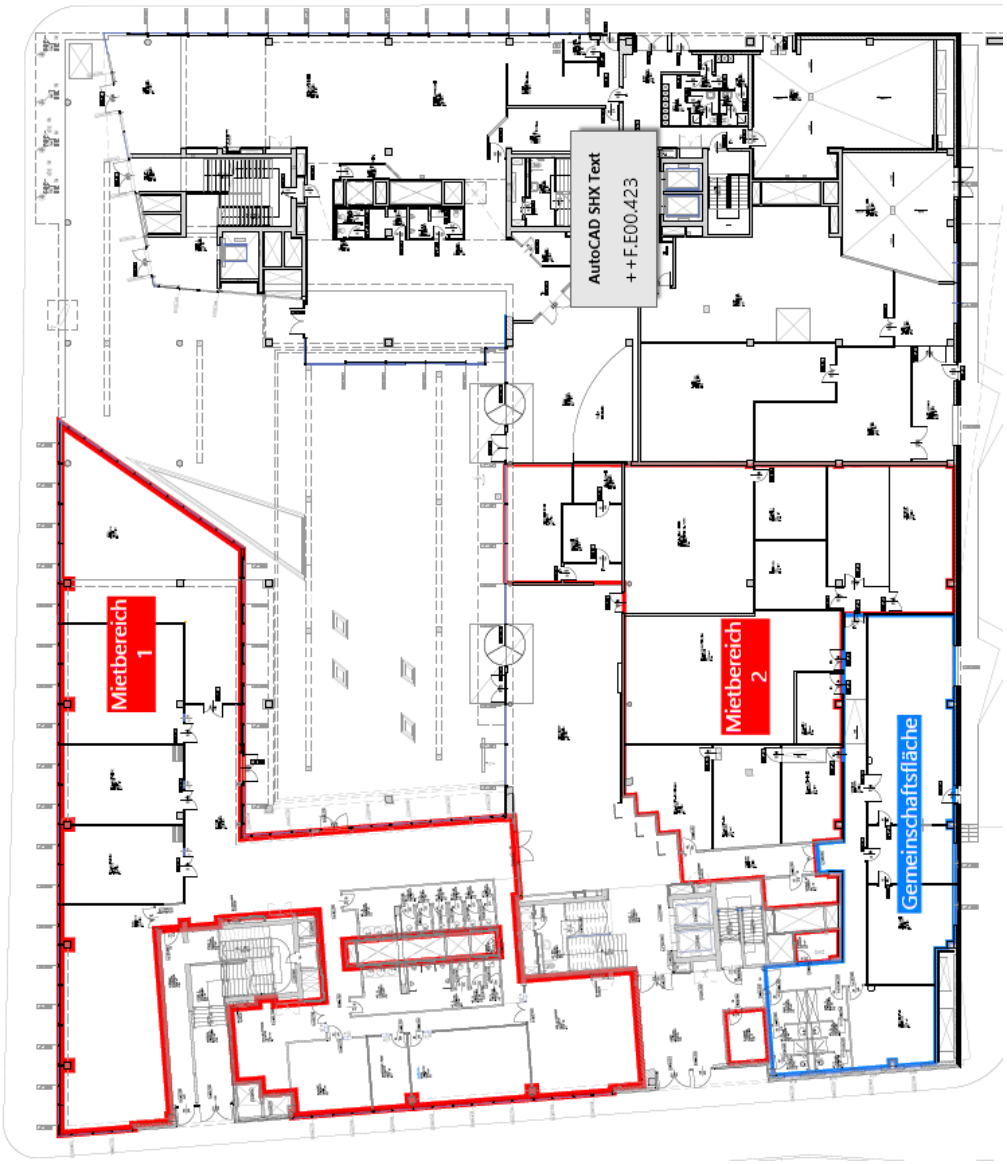
Freifläche Bauteil 2E: 819,82 m² - 1. OG

Freifläche Bauteil 2E: 981,59 m² - 1. OG

Freifläche Bauteil 3: Bürofläche 850,47 m² - EG (MB 1)

Büro-Lagerflächen
Mietbereich 1 + 2

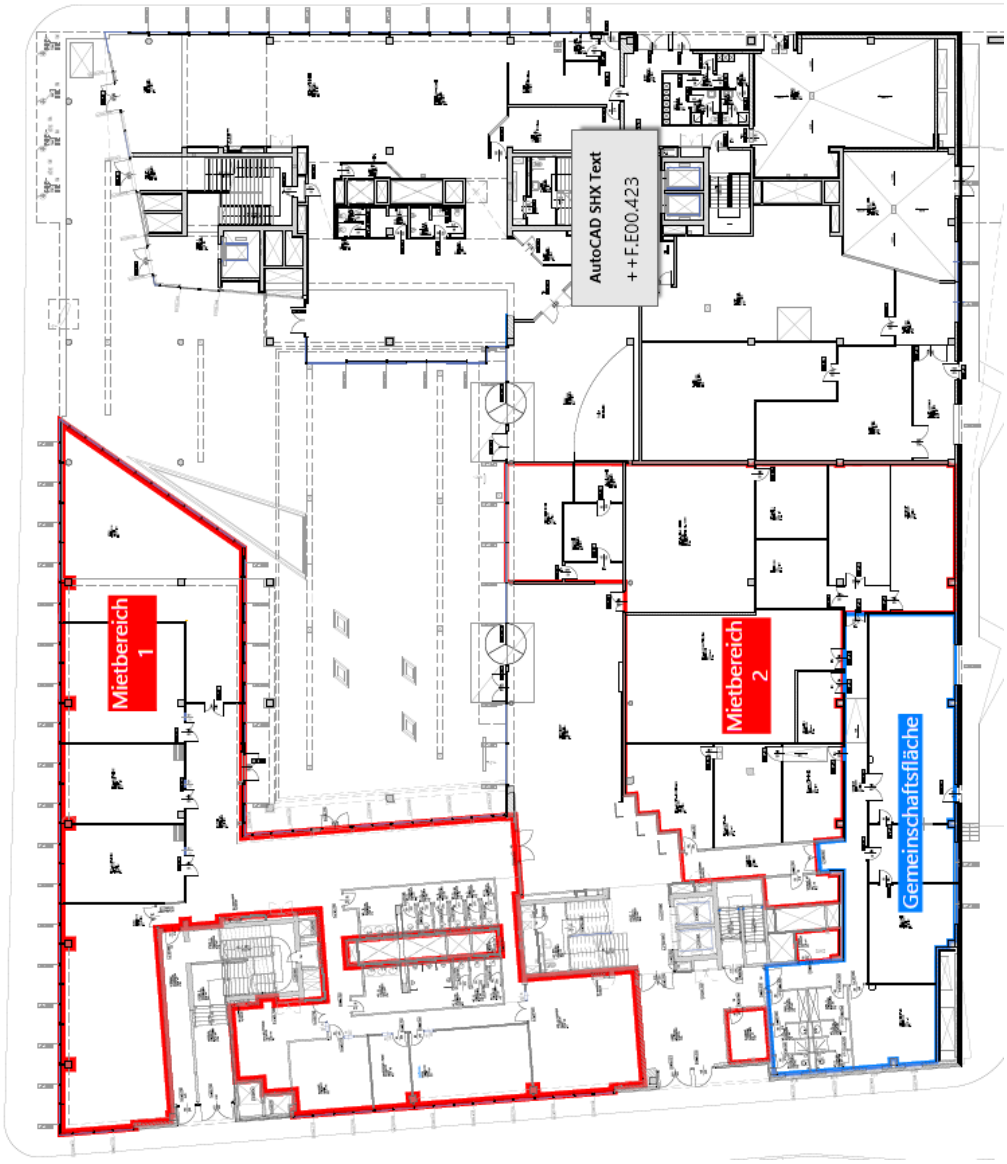
MB 1	850,47 m²
MB2	574,83 m²
Gemeinschaftsfläche	266,57 m²



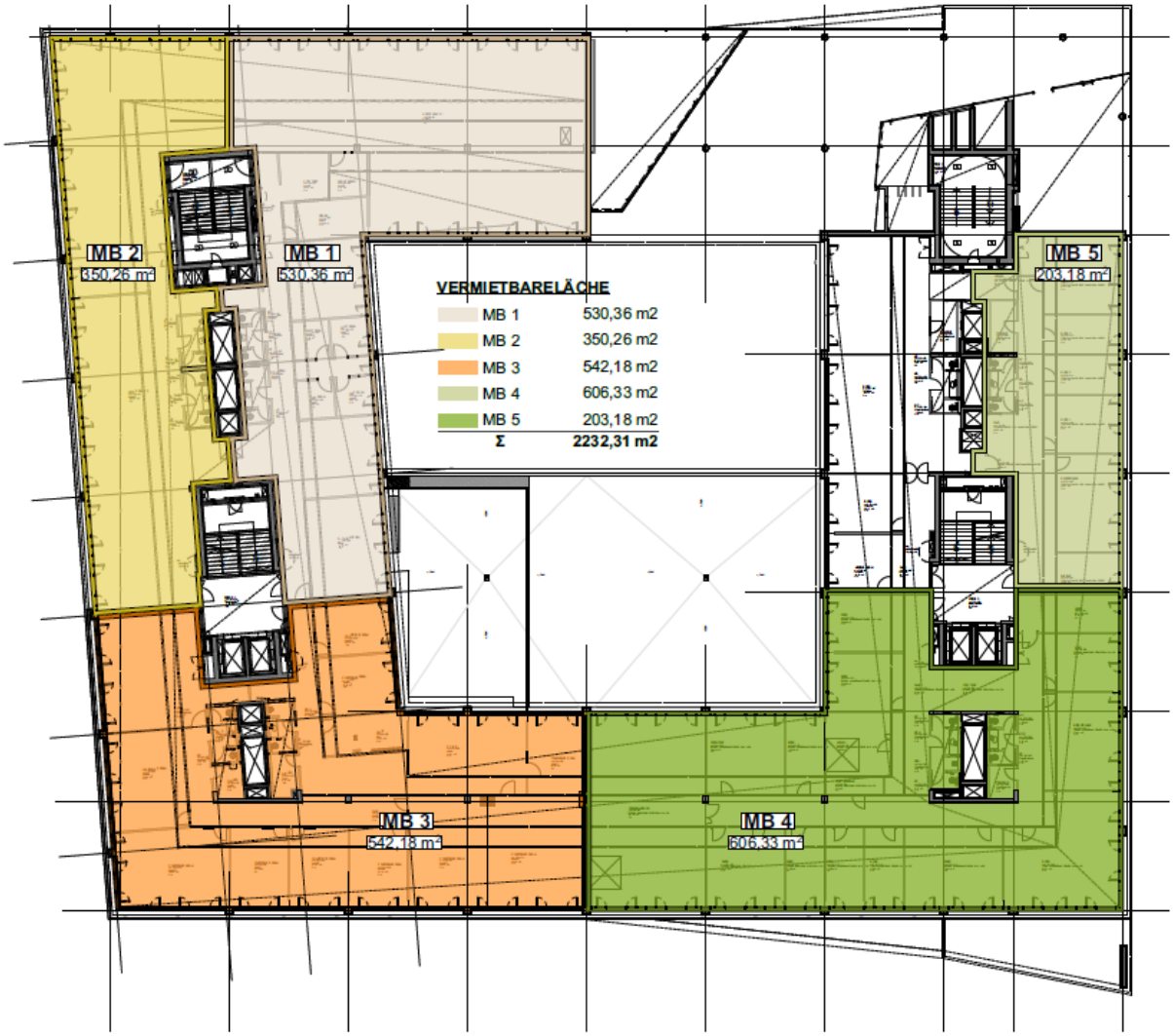
Freifläche Bauteil 3: Lagerflächen 574,83 m² - EG (MB 2)

Büro-Lagerflächen
Mietbereich 1 + 2

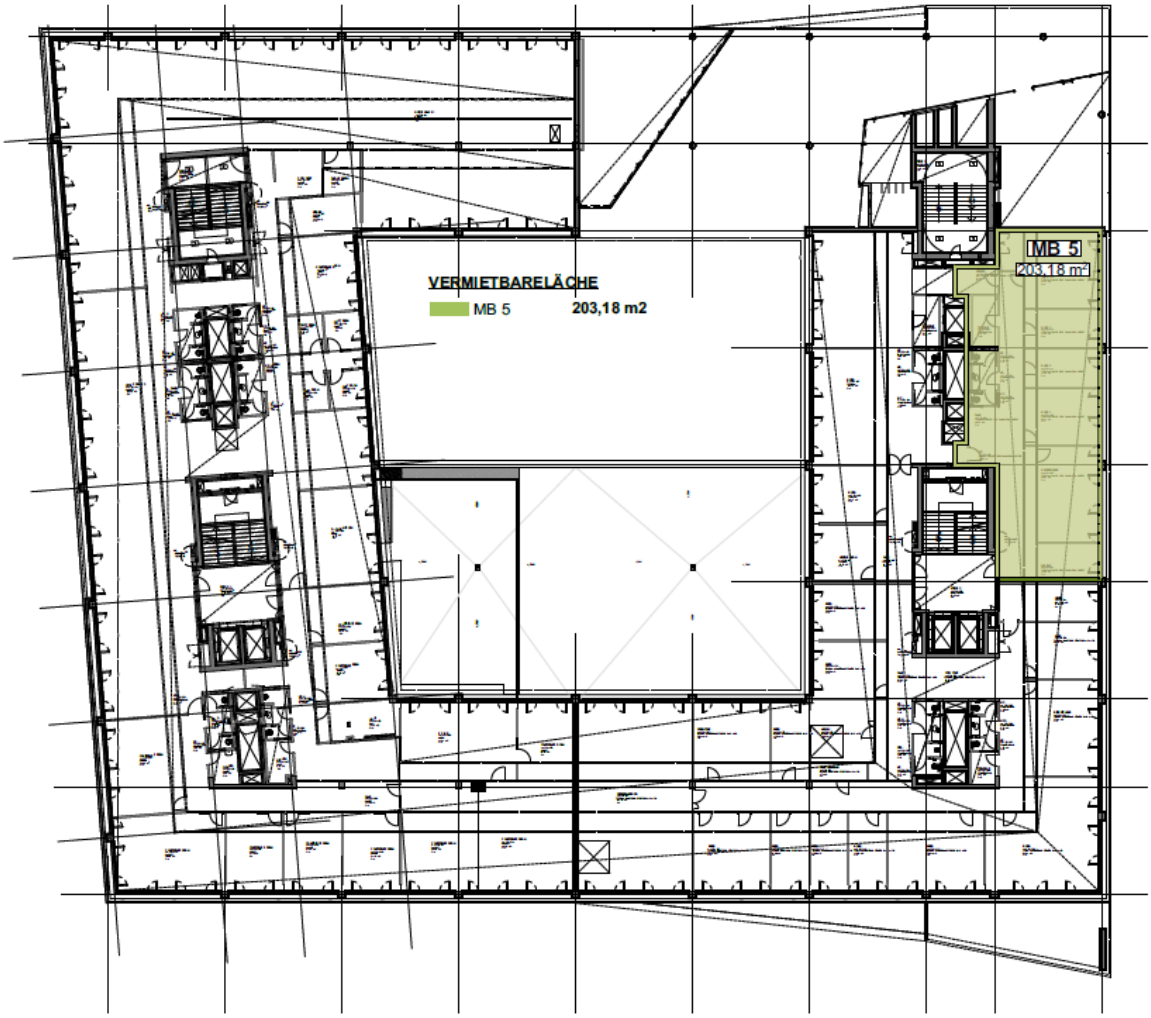
MB 1	850,47 m²
MB2	574,83 m²
Gemeinschaftsfläche	266,57 m²



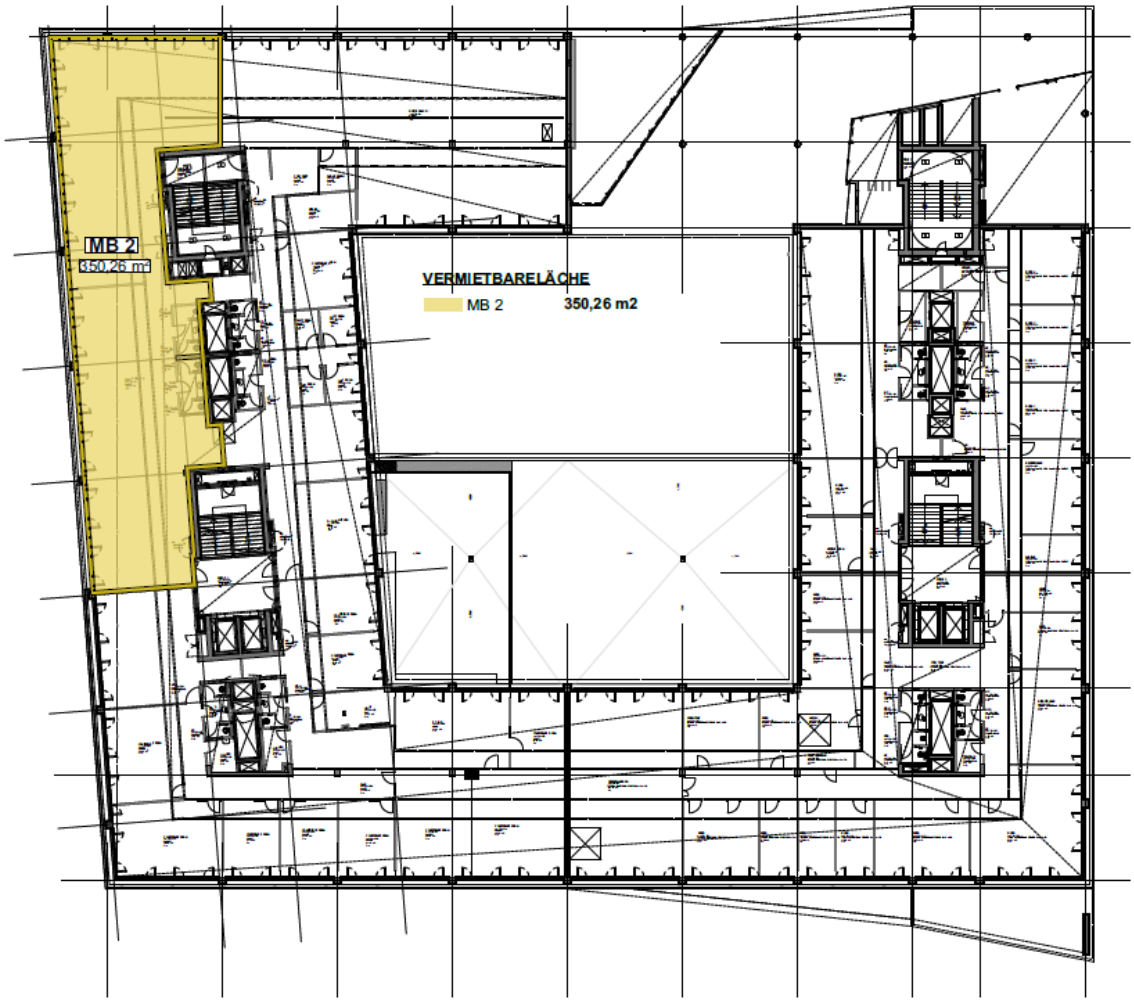
Freifläche Bauteil 3: 2.232,31 m² - 1. OG



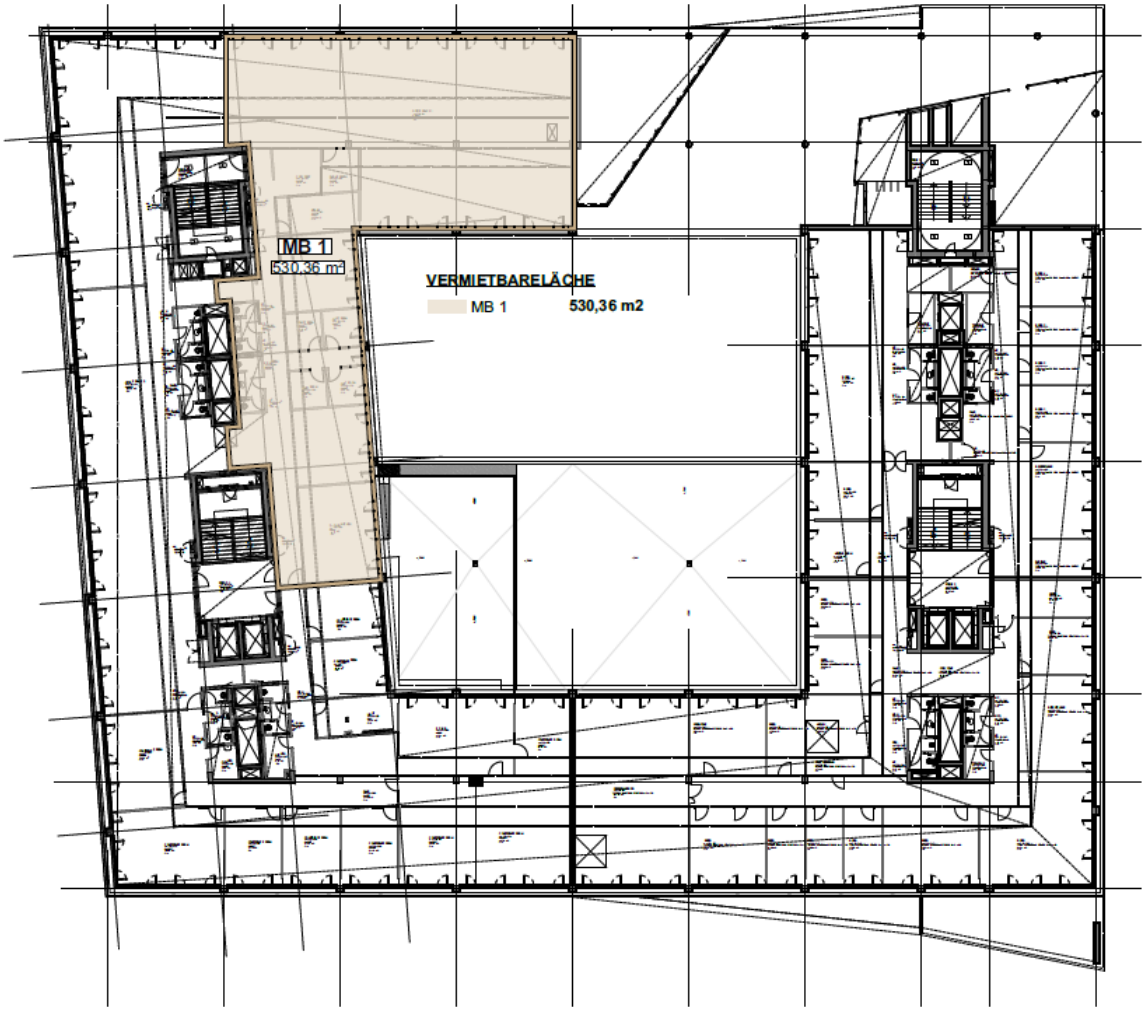
Freifläche Bauteil 3: 203,18 m² - 1. OG



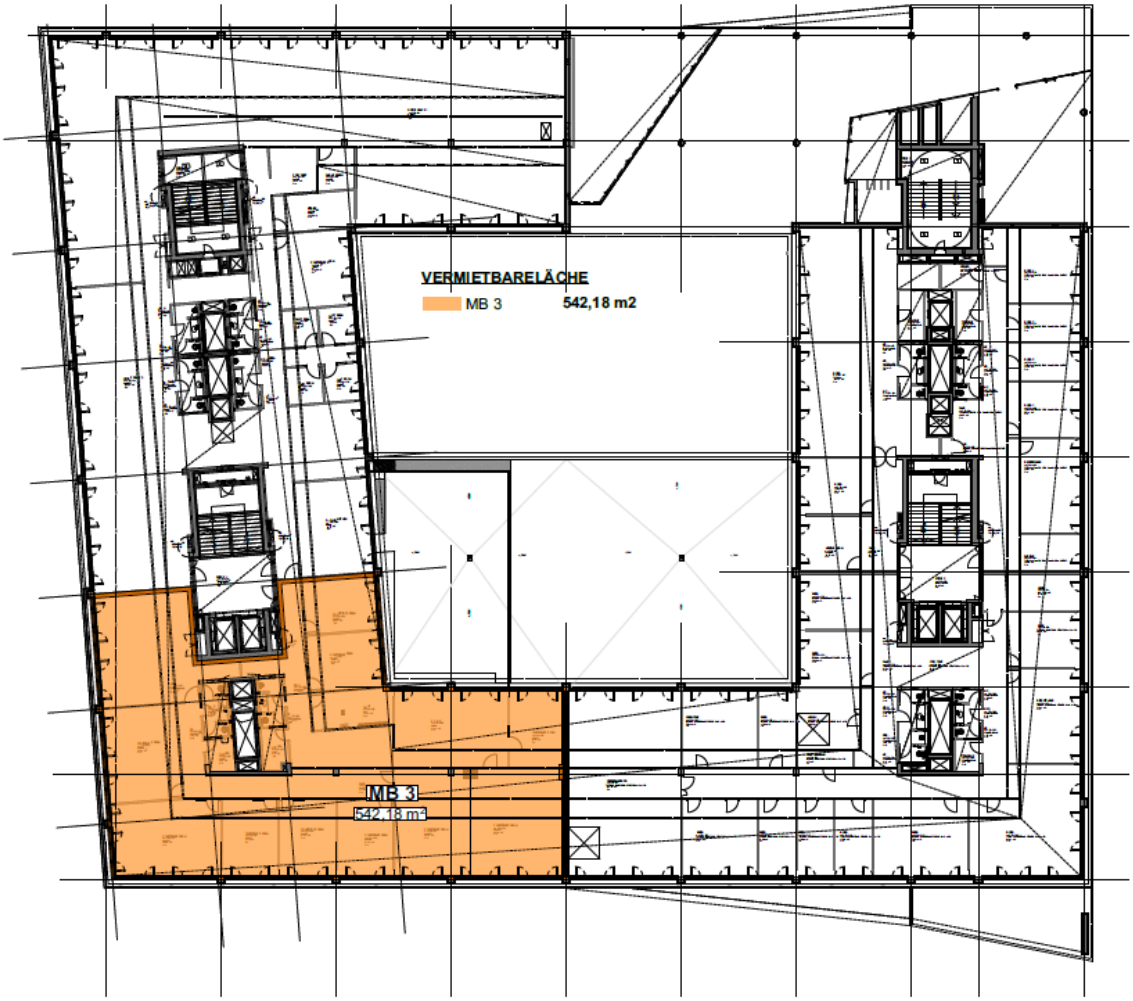
Freifläche Bauteil 3: 350,26 m² - 1. OG



Freifläche Bauteil 3: 530,36 m² - 1. OG



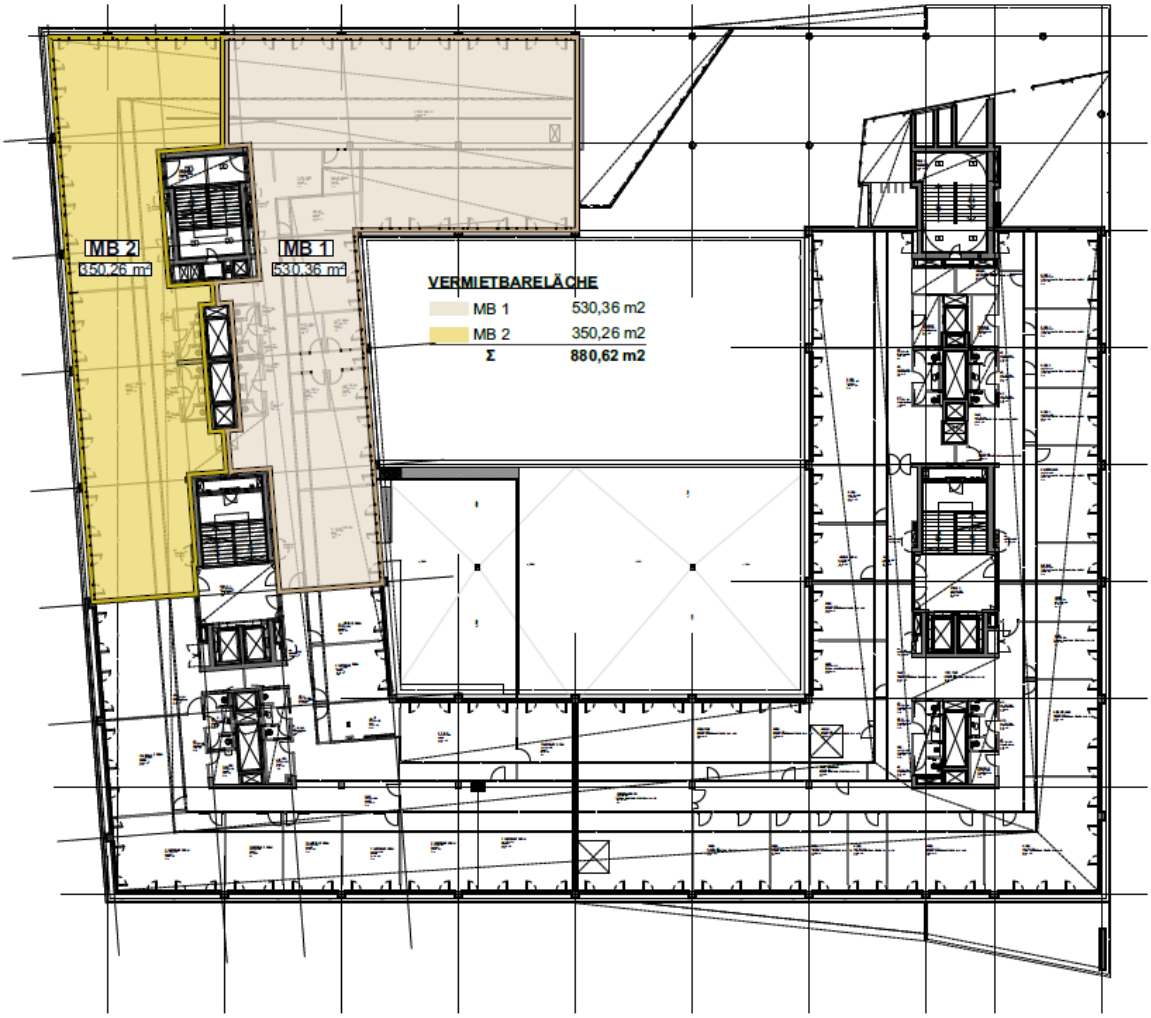
Freifläche Bauteil 3: 542,18 m² - 1. OG



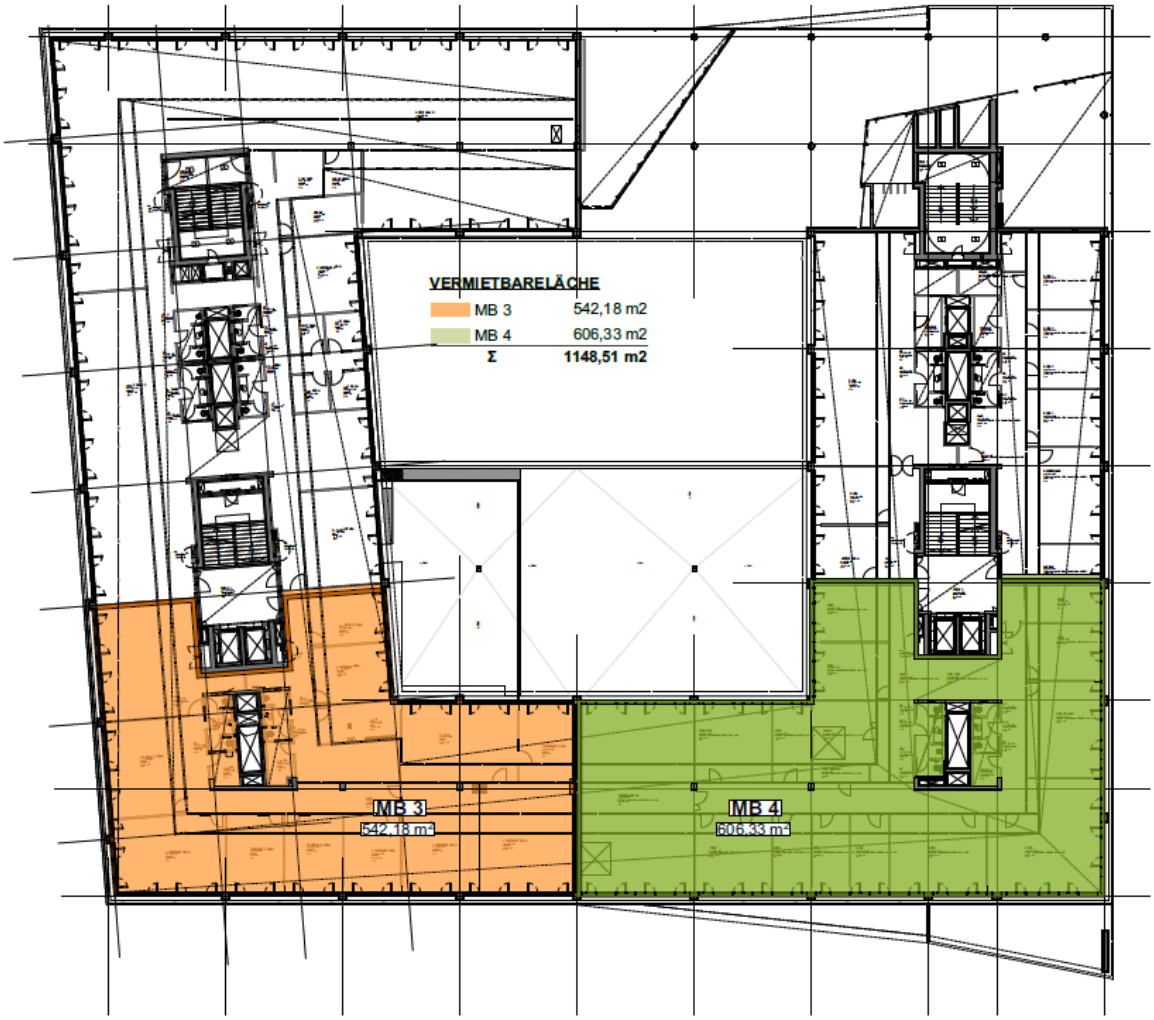
Freifläche Bauteil 3: 606,33 m² - 1. OG

Freifläche Bauteil 3: 809,51 m² - 1. OG

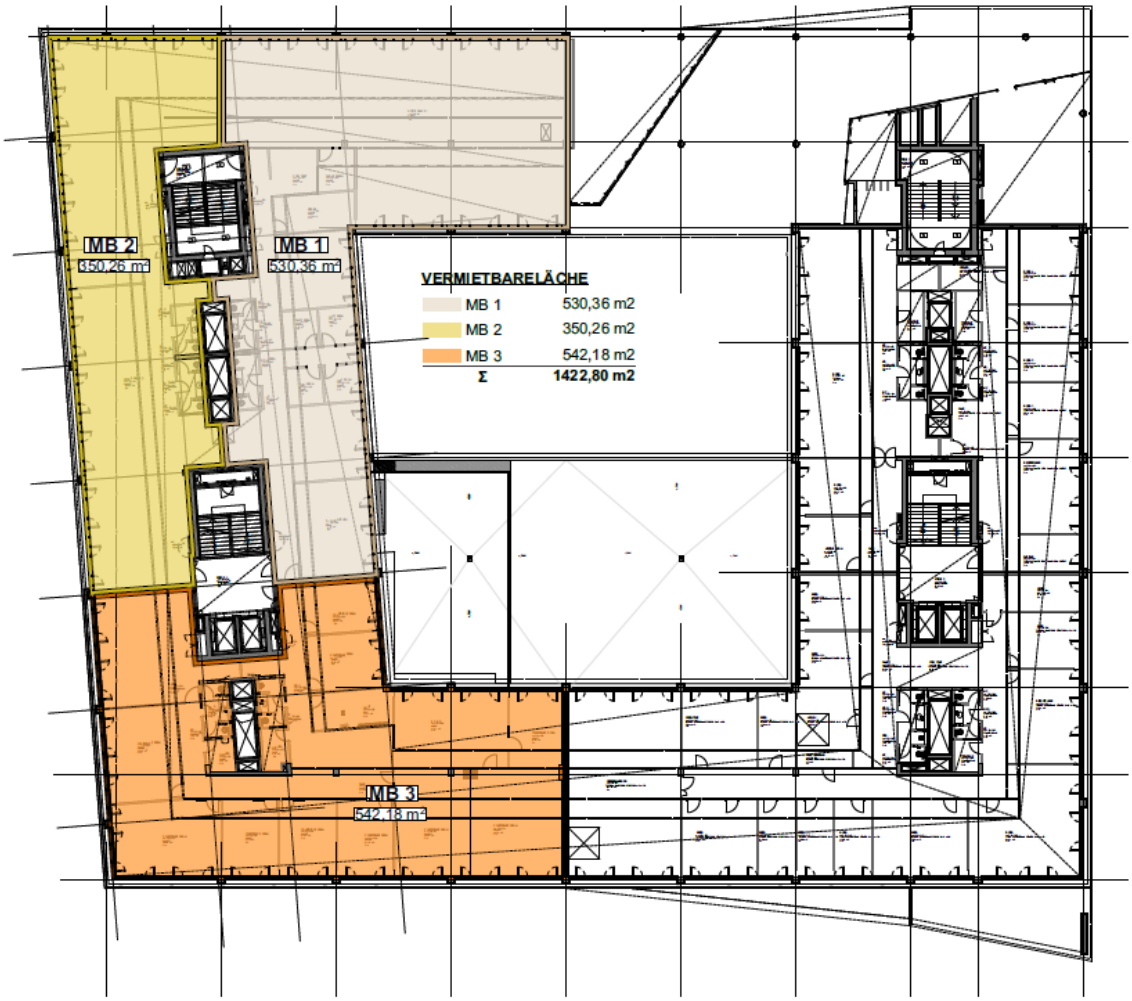
Freifläche Bauteil 3: 880,62 m² - 1. OG



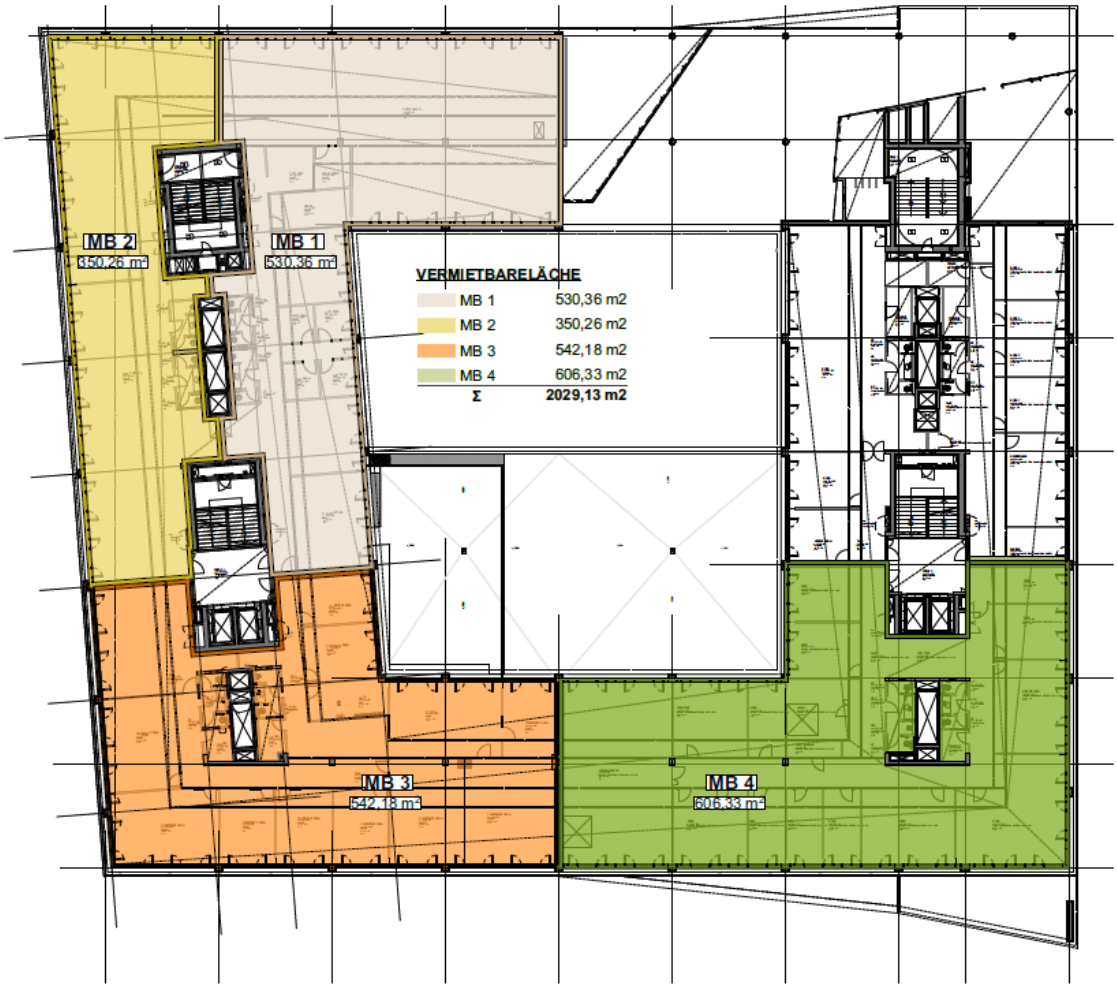
Freifläche Bauteil 3: 1.148,51 m² - 1. OG



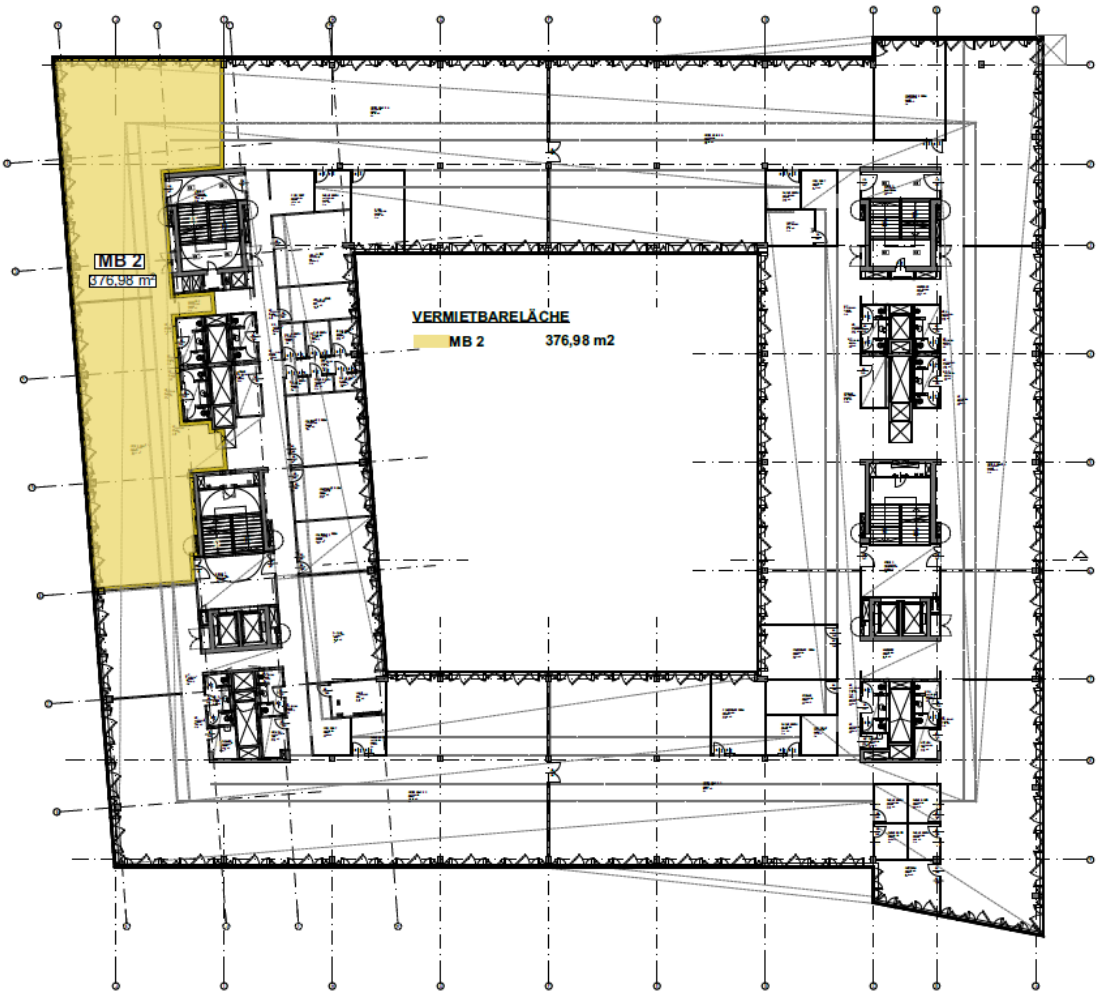
Freifläche Bauteil 3: 1.422,80 m² - 1. OG



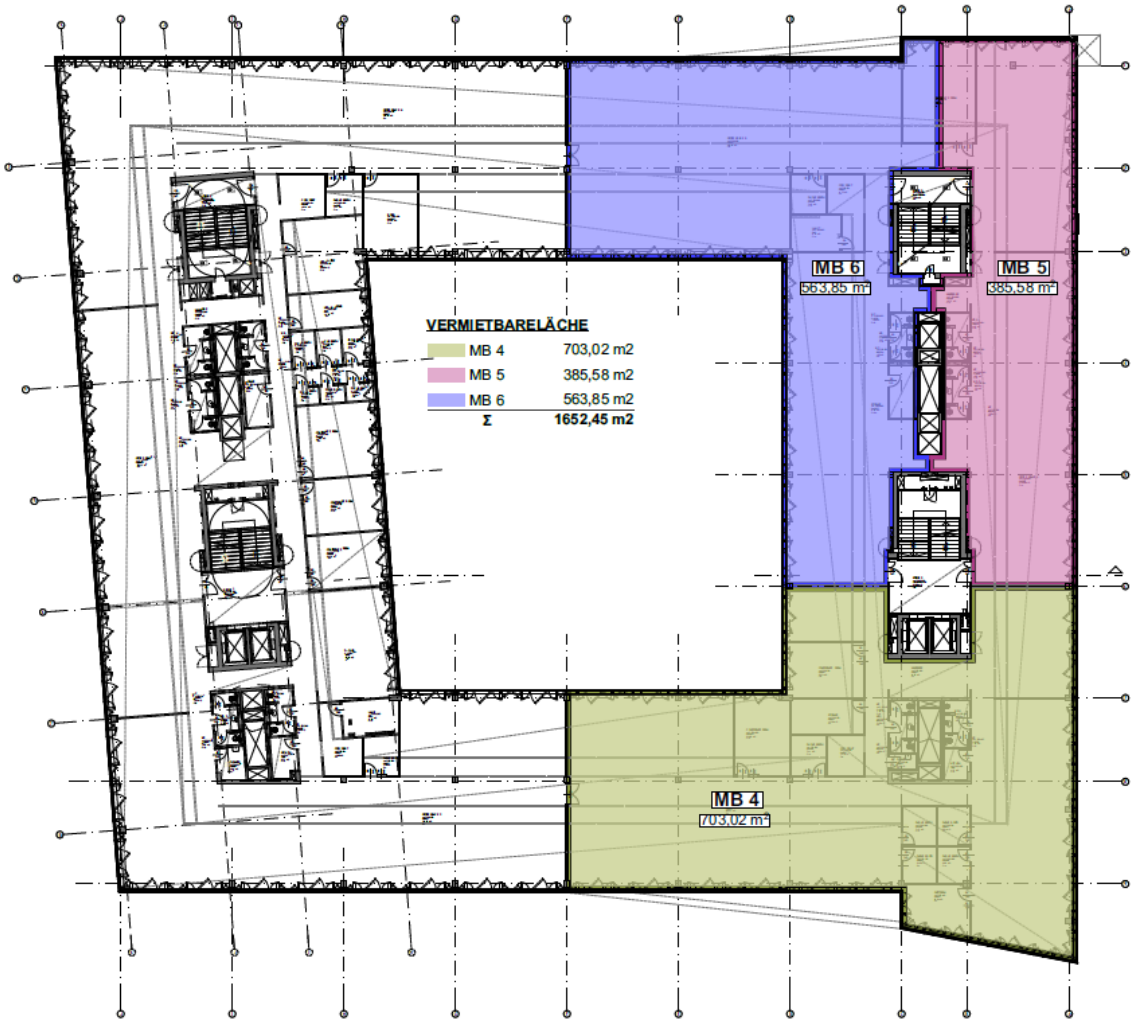
Freifläche Bauteil 3: 2.029,13 m² - 1. OG



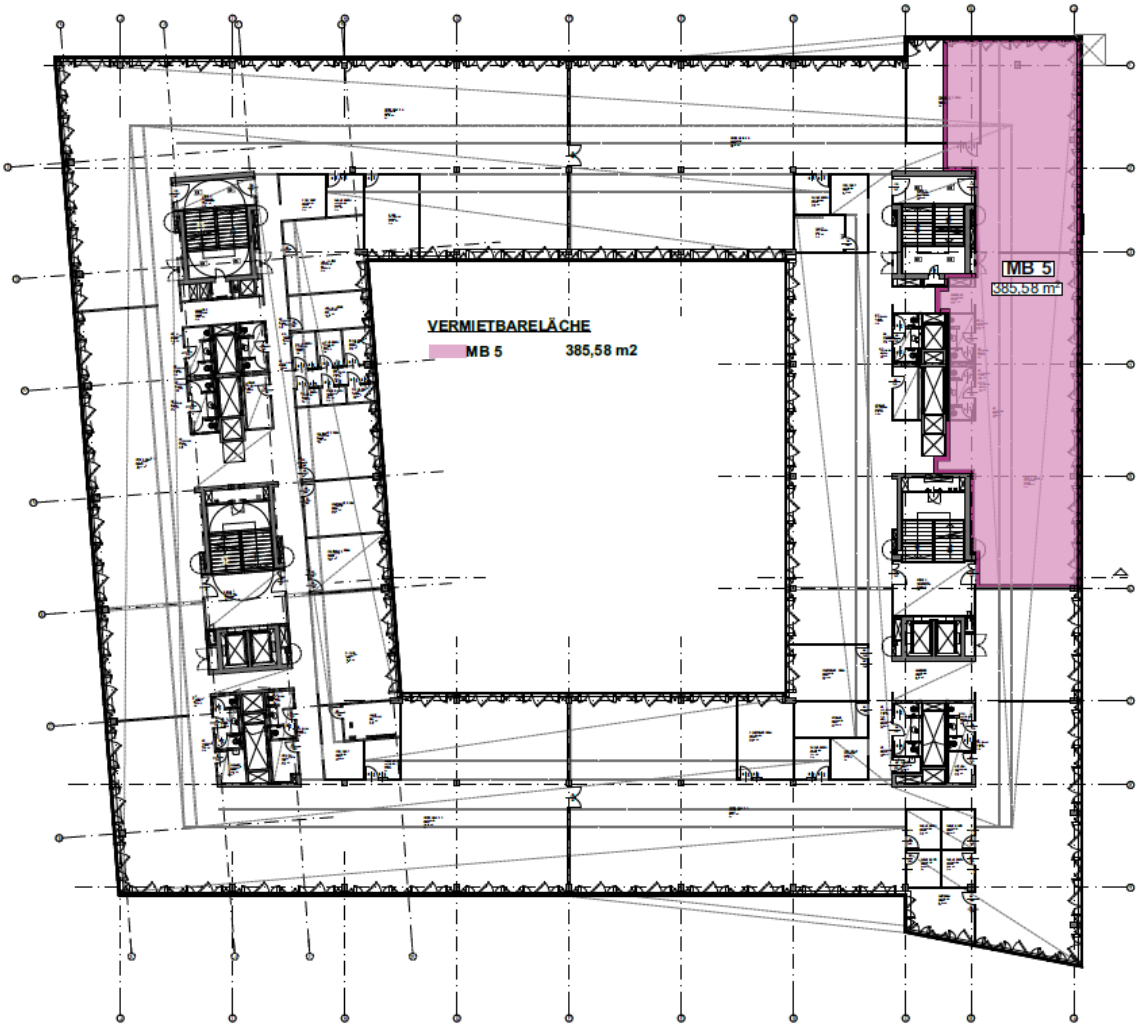
Freifläche Bauteil 3: 376,98 m² - 2. OG



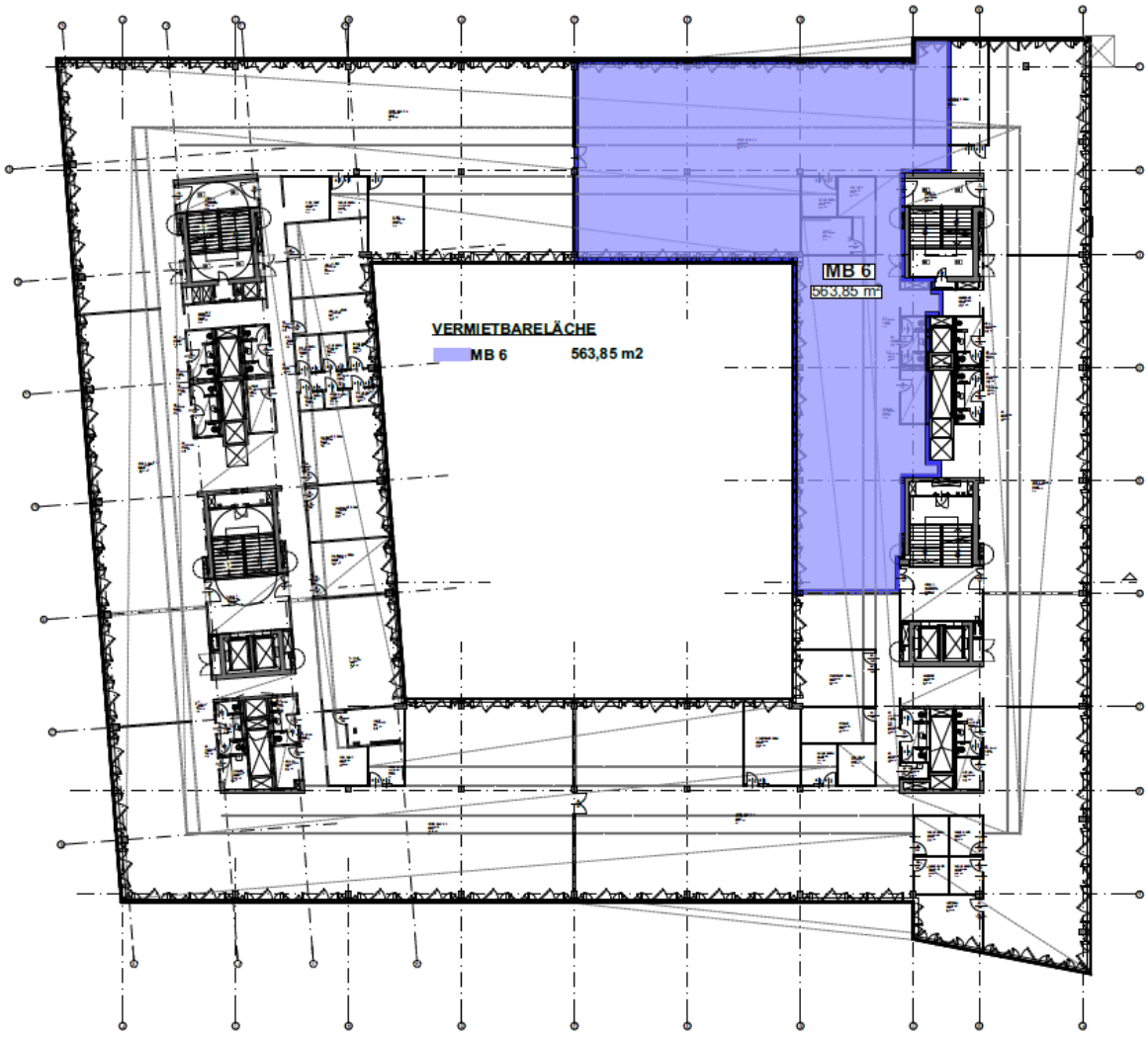
Freifläche Bauteil 3: 1.652,45 m² - 2. OG



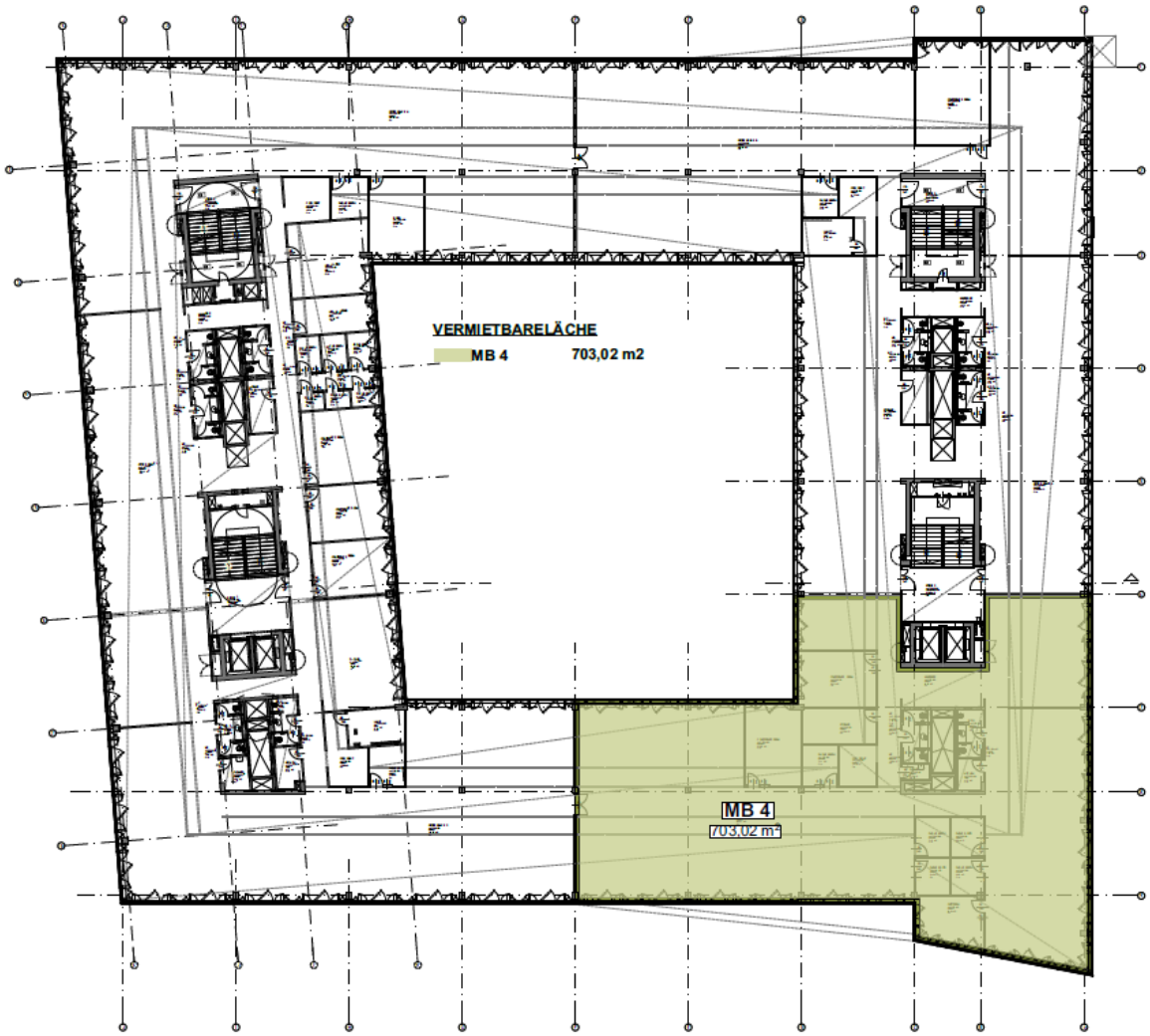
Freifläche Bauteil 3: 385,58 m² - 2. OG



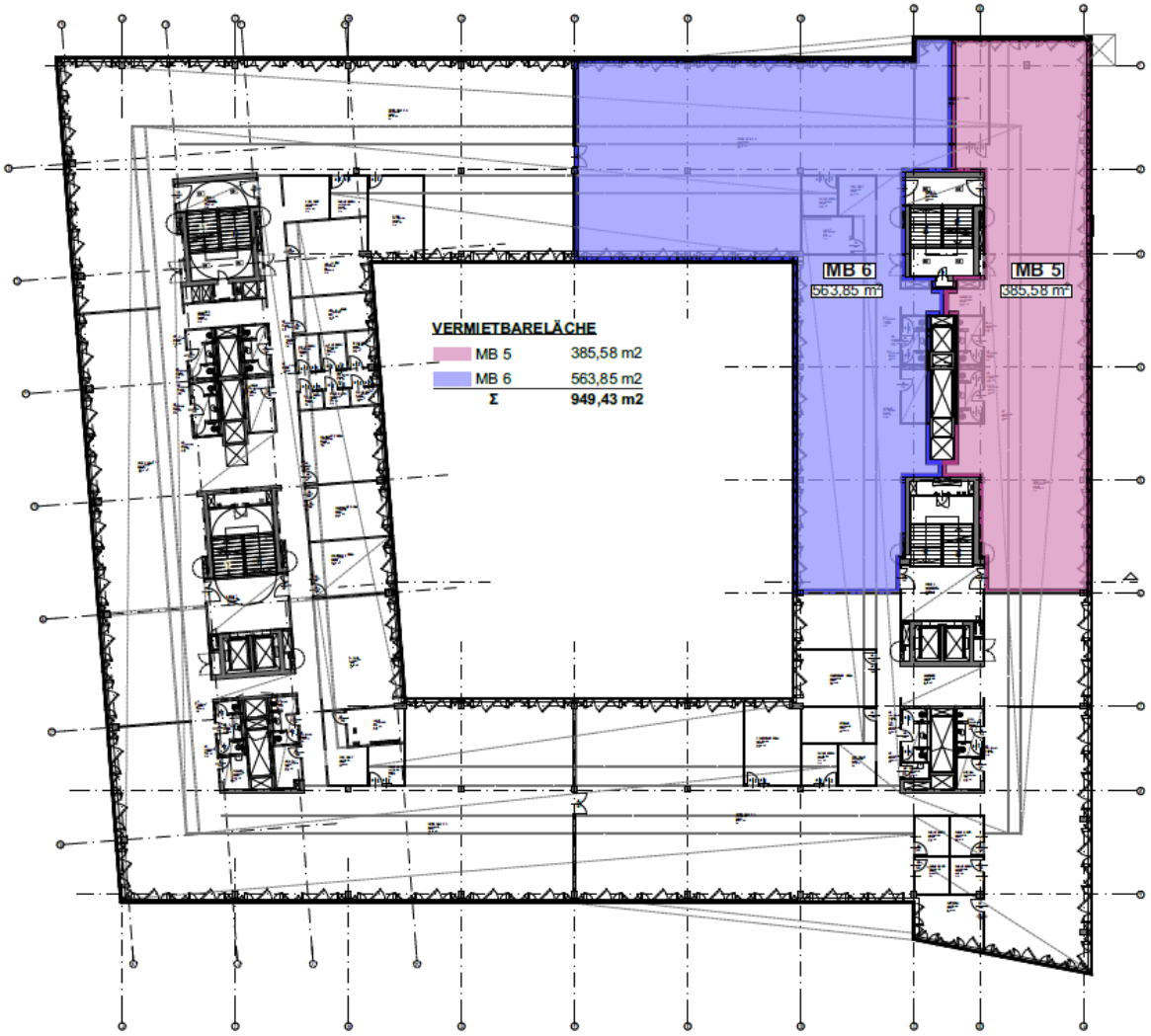
Freifläche Bauteil 3: 563,85 m² - 2. OG



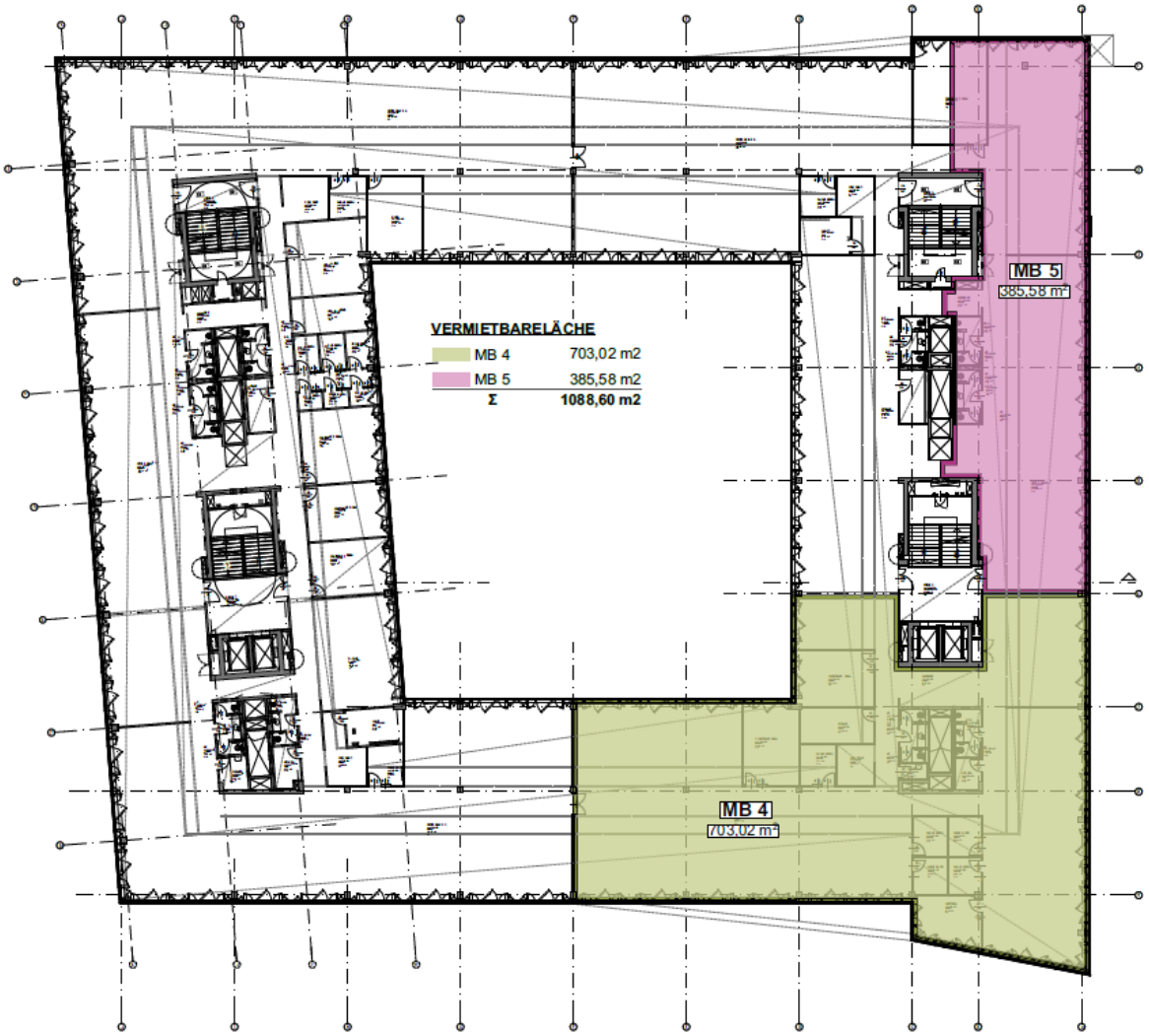
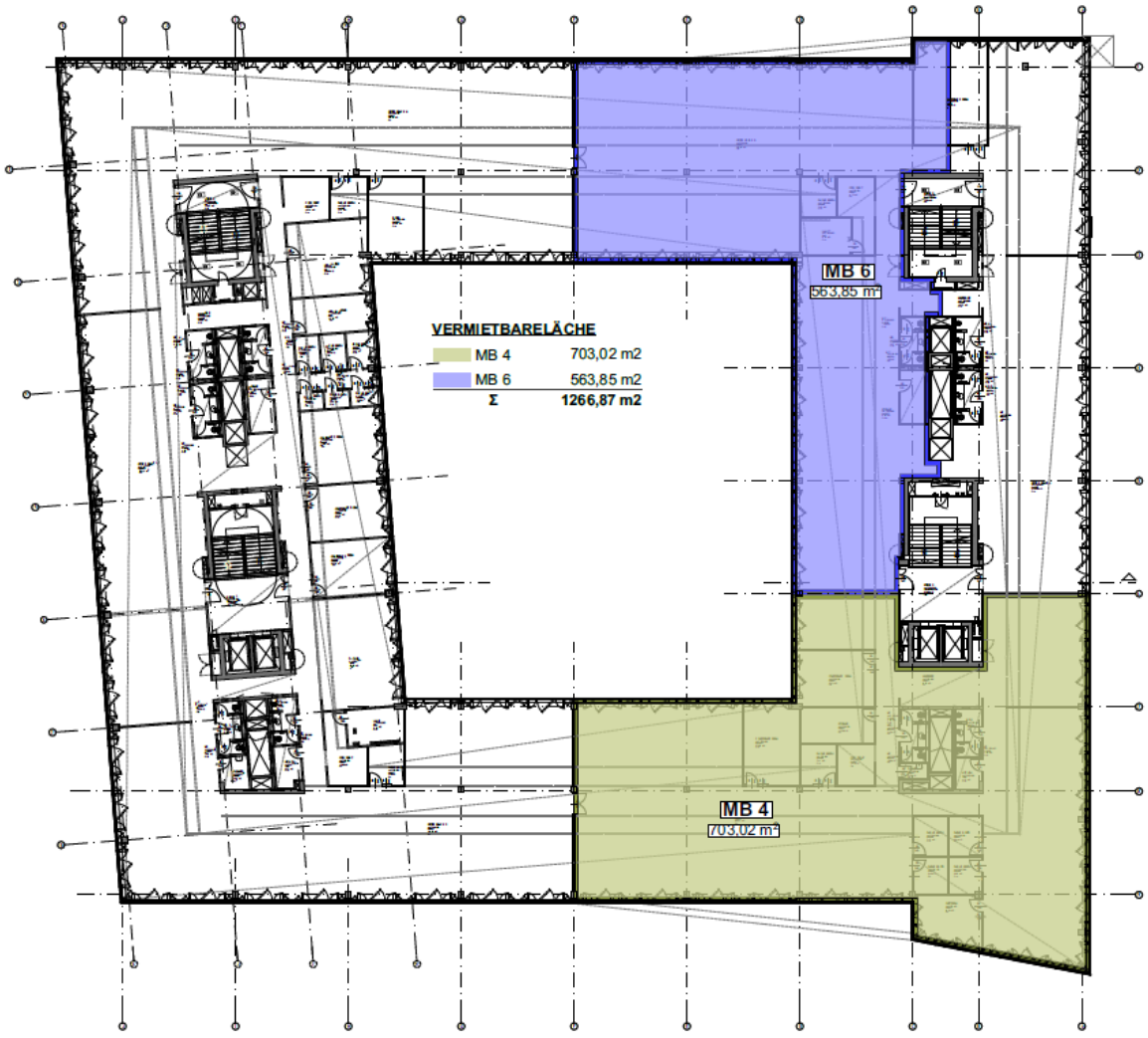
Freifläche Bauteil 3: 703,02 m² - 2. OG



Freifläche Bauteil 3: 949,43 m² - 2. OG



Freifläche Bauteil 3: 1.088,60 m² - 2. OG



Freifläche Bauteil 3: 1.266,87 m² - 2. OG