

VERMIETUNGS-
EXPOSÉ

Bürohaus Hainburgerstraße

Hainburgerstraße 33
1030 Wien



Wien, 16.10.2025

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 „Hainburgerstraße“	3
II.	Der Lageplan	4
III.	Das Bürohaus	5
IV.	Die Büroausstattung	7
V.	Die technische Ausstattung des Gebäudes	8
VI.	Die Mietkonditionen	9
VII.	Die Flächenverfügbarkeit	9
VIII.	Ihre Ansprechpartner	10
IX.	Anlagen	11

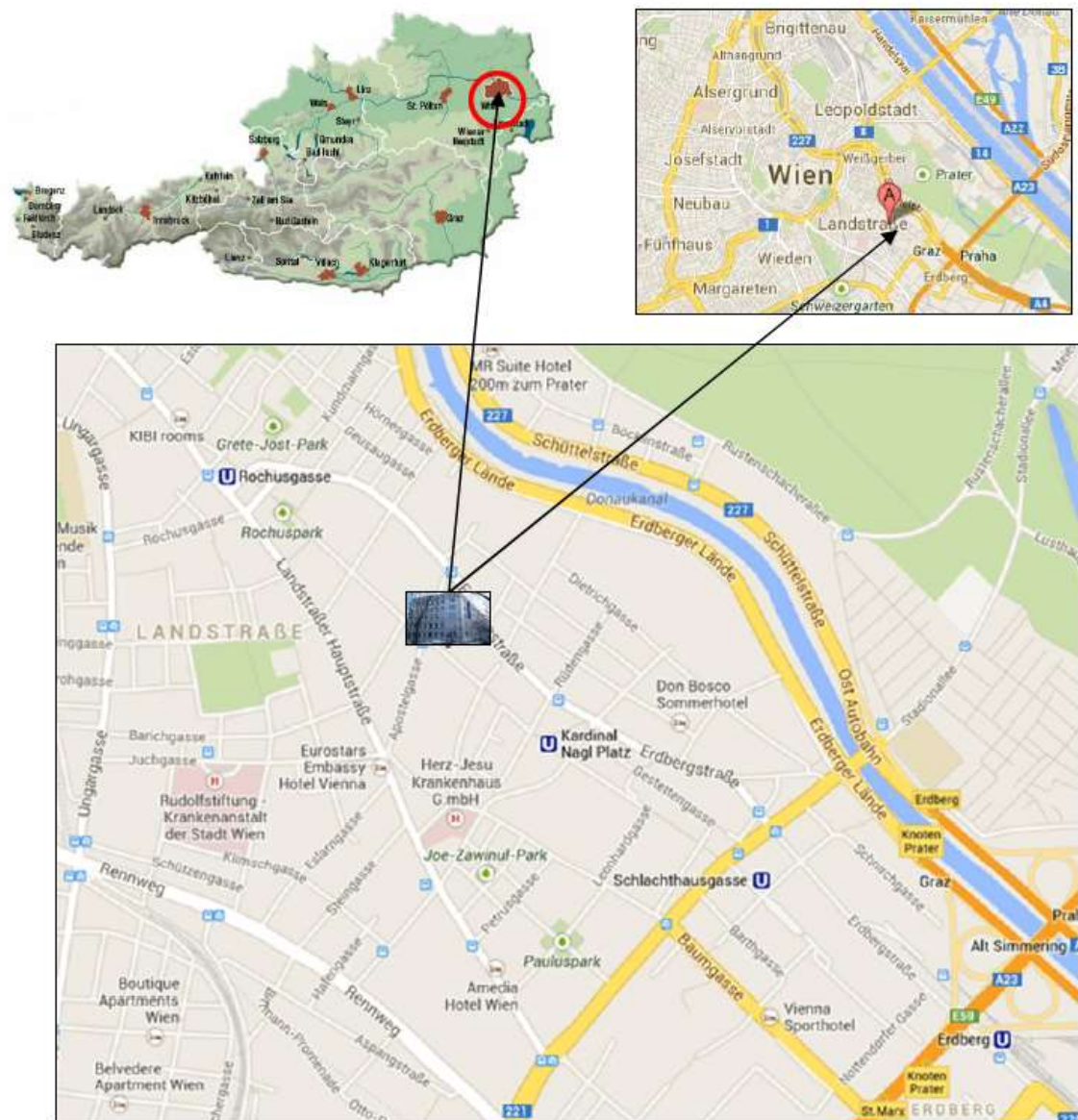
I. Standort „Hainburgerstraße“

Das Bürogebäude „Hainburger Straße“ liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk nahe der bekannten Einkaufsstraße Landstraße-Hauptstraße. Diese ist durch die gute Lage des Bürogebäudes bequem zu Fuß zu erreichen. Weiters bietet das benachbarte Einkaufszentrum „Galleria“ ein umfassendes Angebot u.a. in Bereichen der Gastronomie, Nahversorgung, Mode, Sport und Kosmetika.

Der Standort ist auch für den Individualverkehr gut erschlossen. So ist man über den Rennweg gut an die Stadtautobahn (A23) und die Ostautobahn (A4), wie auch über die linke und rechte Wienzeile an die Westausfahrt (A1) von Wien angebunden.

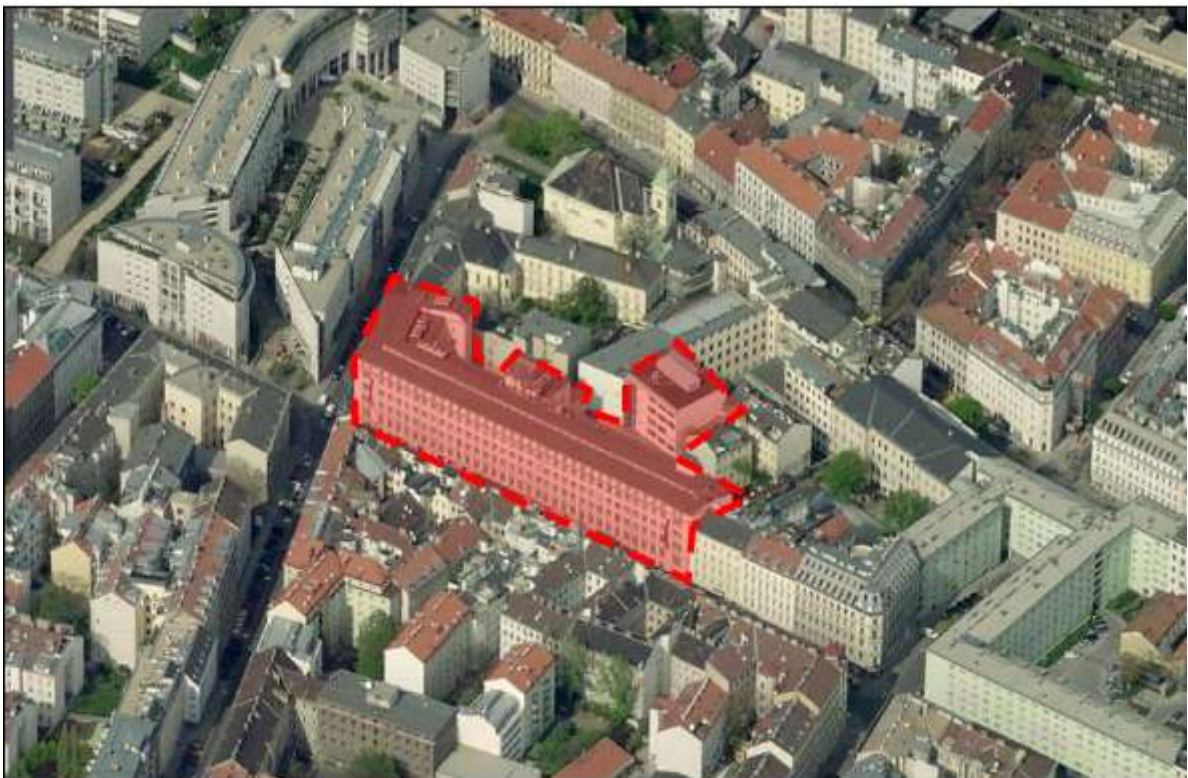
Ebenso ist auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz am Standort „Hainburger Straße“ hervorragend. Die U-Bahn-Station „Kardinal-Nagl-Platz“ (U3) liegt in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Minuten gelangt man dadurch in das Zentrum der Wiener Innenstadt.

II. Der Lageplan



III. Das Bürohaus

Beim gegenständlichen Gebäudekomplex handelt es sich um ein im Jahr 1999 revitalisiertes Bürogebäude, das im Wesentlichen aus drei Bauteilen besteht. Ursprüngliches Baujahr war 1933. Bauteil A und B befinden sich straßenseitig und weisen gemeinsam eine L-förmige fünf geschoßige Konfiguration auf. Bauteil C ist vier geschoßig und vom Hofbereich aus begehbar. Der Hofbereich ist auch durch eine Durchfahrt befahrbar. Insgesamt verfügt das Objekt über eine vermietbare Büro Fläche von rd. 12.475 m² inklusive einer attraktiven Eingangslobby. Helligkeit, moderne Ausstattung, auf Wunsch Open Space mit Loftcharakter oder Raumteilung, hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.





- ✓ Attraktiver Empfang – EG
- ✓ Büros EG – 5. OG
- ✓ Personenaufzüge je Gebäudekern



- ✓ 47 Stellplätze außen
- ✓ Technik im Untergeschoß (wie z.B. Fernwärme)
- ✓ Technik auf dem Dach (zentrale Lüftungsanlage, Kältemaschine)

IV. Die Büroausstattung

Die Büroflächen sind durch die großen Fensterflächen sehr hell. Die Klimatisierung in allen Räumen, eine großzügige Raumhöhe von ca. 3,20 m² sowie der Loftartige Charakter sorgen für eine angenehmes Raumgefühl. Der Zugang ist barrierefrei und eine flexible Raumgestaltung ist möglich.



Büro



Empfangsbereich



Lobby



Sanitär

- ✓ Raumkühlung durch moderne, energieeffiziente Fan Coil Geräte
- ✓ Gipskartonständerwände
- ✓ Flexibel gestaltbare Flächen
- ✓ Außen oder innen liegender Sonnenschutz
- ✓ Besprechungszimmer mit mobiler Trennwand
- ✓ Großzügiger Sozialbereich mit Küche

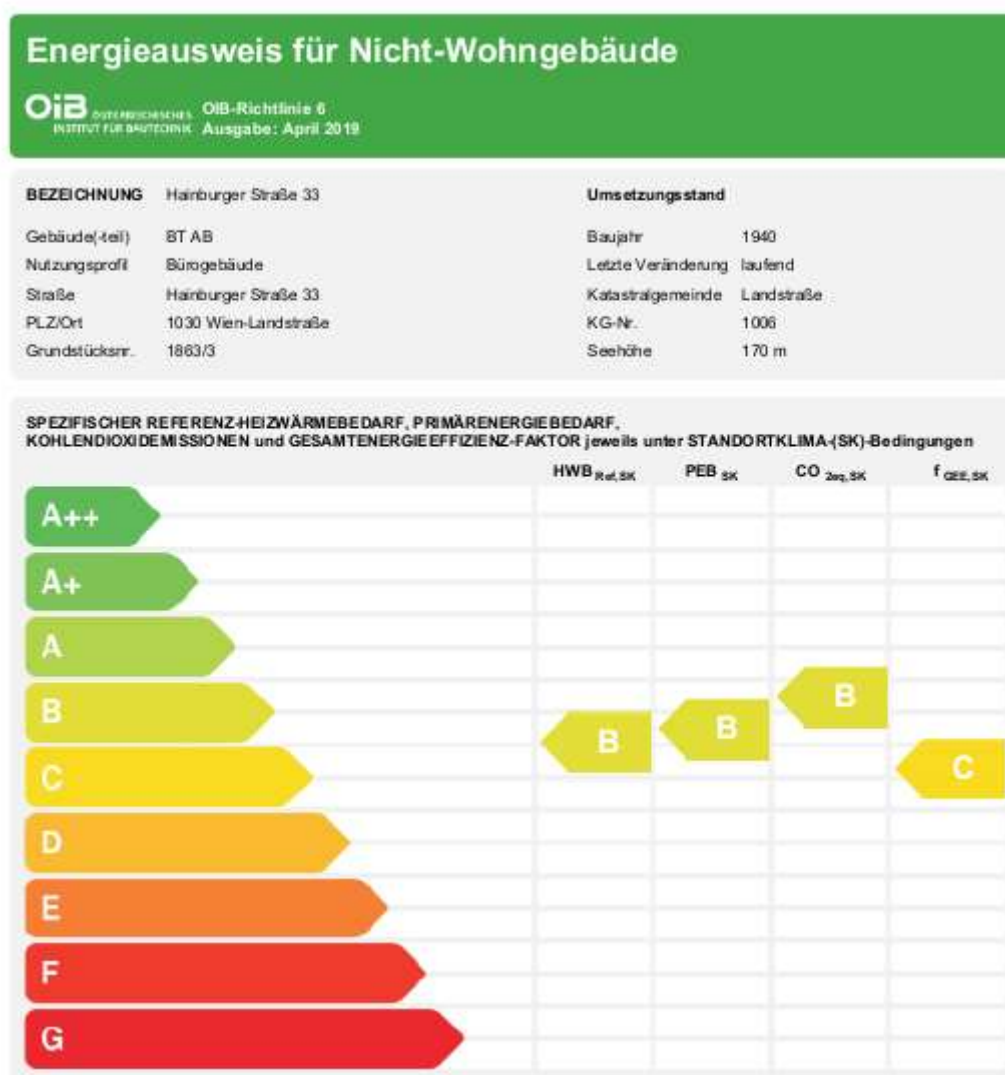
V. Die technische Ausstattung des Gebäudes

Heizung: Fernwärme Wien

Lüftung: zentrale Lüftungsanlage

Kühlung: moderne, energieeffiziente Fan Coils in den Büroräumlichkeiten

Energieausweis:



VI. Die Mietkonditionen

Büro

Nettomiete:	ab mtl € 15,00/m² + 20% Ust.
Betriebskosten:	derzeit mtl. € 3,10 /m² + 20 % Ust.
Laufzeit:	befristet, min. 5 Jahre
Kautiön:	3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

VII. Die Flächenverfügbarkeit

- Ab 01.03.2026 verfügbare Büroeinheit mit **637,68 m²** im 4. OG von Bauteil B

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

Frau Mag. Annabella Dietz

+43 676 611 32 59

✉ annabella.dietz@kgal.de

IX. Anlagen

4.OG / Bauteil B

Bürofläche 637,68 m²

