

VERMIETUNGS-  
EXPOSÉ

## MGC Office Center

Modecenterstraße 14/ Döblerhofstraße 9  
1030 Wien



Wien, 02.08.2021

**KGAL ASSET MANAGEMENT ÖSTERREICH GMBH**

Dresdner Straße 45 • 1200 Wien

Telefon +43 1 33 44 829 -0

[office.wien@kgal.de](mailto:office.wien@kgal.de) • [www.kgal.at](http://www.kgal.at)

Fotos: Pia Odorizzi

## Inhaltsverzeichnis

I.	Standort „St. Marx“	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 „St. Marx“**

Das MGC Office Center liegt im aufstrebenden Entwicklungsgebiet Erdberg/St. Marx, wo ein Großteil der Gebäude erst in den letzten Jahren neu errichtet wurde. In direkter Nachbarschaft haben sich an diesem Standort namhafte Großunternehmen wie Statistik Austria, das MGC Modegroßmarktzentrum, Fond Soziales Wien, Semperit, etc. angesiedelt. Weiters befindet sich im nahen Umkreis das Shopping-Center „Gasometer“ mit 20.000 m<sup>2</sup>, ein Entertainment-Center inkl. Multiplexkino sowie anspruchsvolle Apartments.

Das Bürogebäude im 3. Wiener Gemeindebezirk liegt strategisch sehr verkehrsgünstig an der Ecke Modecenterstraße/ Döblerhofstraße im Stadtteil Erdberg mit direkter Anbindung an die Südosttangente (A23); der Wiener Hauptverkehrsader. Darüber hinaus kann das MGC Office Center über die Ostautobahn (A4) vom Flughafen in nur ca. 20 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Die Innenstadt ist vom MGC Office Center aus auch mit dem Auto sehr leicht erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die 100 m entfernte U-Bahn Station „Gasometer“ der Linie U3 als sehr gut zu bezeichnen. Die Innenstadt (Stephansplatz) ist von dieser Station innerhalb von 10 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

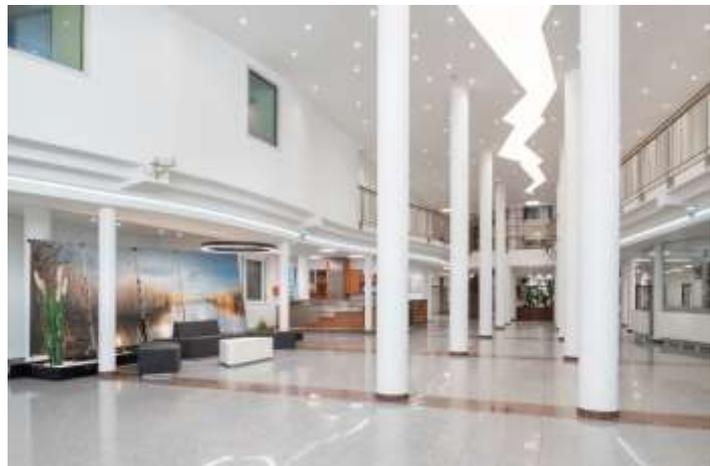


### III. Das Bürohaus

Das MGC Office Center mit seiner markanten Architektur gliedert sich in drei großzügige Bauteile (Bauteil A, B und C), die durch die Trakte A/B und B/C miteinander verbunden sind. Sämtliche oberirdische Gebäudeteile bestehen aus zwei Flügeln, wodurch eine natürliche Belichtung der Bürorflächen gegeben ist. An den Schnittpunkten der einzelnen Blöcke befinden sich Treppenhäuser samt Sanitärräume.



- ✓ Empfang und Portierloge mit 24-Stunden Service
- ✓ Kantine im EG
- ✓ Büros EG- 5.OG
- ✓ Aufzüge je Gebäudekern
- ✓ anmietbarer Konferenzraum
- ✓ 287 PKW Stellplätze



#### IV. Die Büroausstattung

Die gut strukturierten und modern ausgestatteten Büroflächen bieten eine flexible Nutzung der Mieteinheiten. Alle Büros verfügen pro Fensterachse über Radiatoren, die neben den Fan-Coil Geräten mittels dreistufigen Raumthermostaten zur optimalen Raumtemperatur beitragen.



- ✓ Gipskartonständerwände
- ✓ Sonnenschutz durch Wärmeschutzfenster und durch Außenjalousien
- ✓ Zentrales Schließsystem wahlweise mit Magnetkarte oder Chip



## V. Die technische Ausstattung des Gebäudes

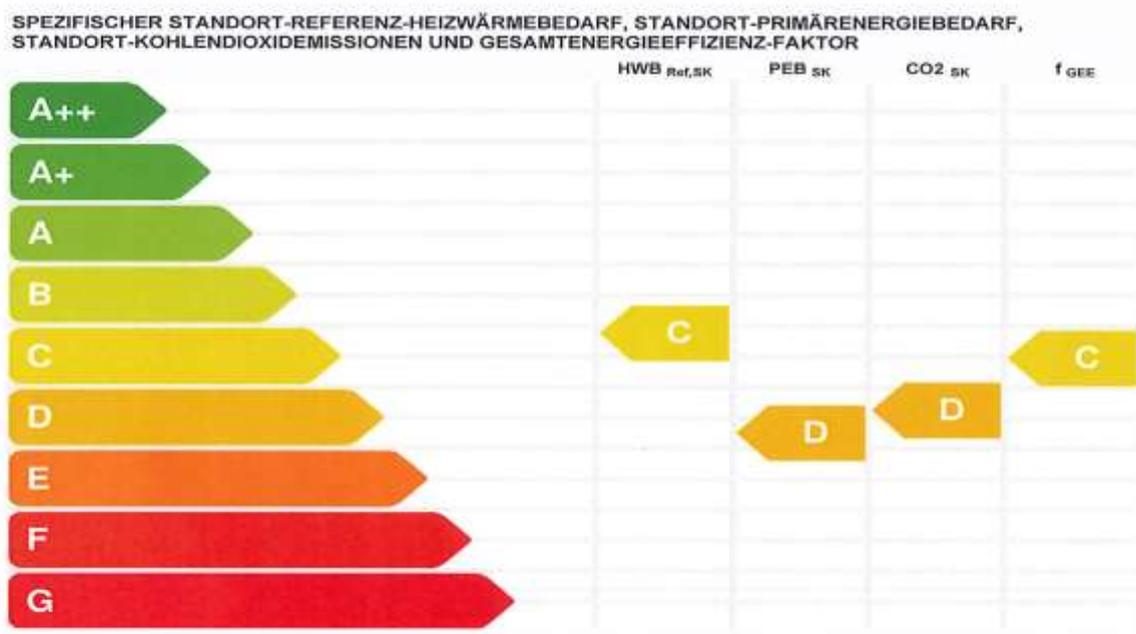
Heizung: Fernwärme Wien

Lüftung: Lüftungsanlagen für den Allgemeinbereich (Gänge, Foyer, Lobby u. Nassgruppen)  
Öffenbare Fenster in sämtlichen Mietbereichen

Kühlung: Mietbereiche sind teilklimatisiert

Sicherheit: Brandmeldeanlage und CO-Warnanlage

Energieausweis:



## VI. Die Mietkonditionen

### 1. Büro

**Nettomiete:** mtl. ab € 12,00/m<sup>2</sup> + 20% Ust. je nach Investitionsgrad

**Betriebskosten:** mtl. € 2,60/m<sup>2</sup> + 20 % Ust.

**Laufzeit:** befristet, min. 5 Jahre

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

### 2. Stellplätze

Bei Interesse können zusätzlich auch Stellplätze angemietet werden.

**Nettomiete:** mtl. € 95,-/ Stpl. + 20% Ust.

**Laufzeit:** unbefristet, 1 Monat Kündigungsfrist

## VII. Die Flächenverfügbarkeit

- Verfügbare Büroeinheit mit **370 m<sup>2</sup>** im 3.OG/Bauteil B/C
- Diverse verfügbare Lagerflächen von **19 m<sup>2</sup> - 280 m<sup>2</sup>**

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

[www.kgal.at](http://www.kgal.at)

Hr. Roland Lindner

+43/ 664/ 1654877

✉ [roland.lindner@kgal.de](mailto:roland.lindner@kgal.de)

## IX. Anlagen

Bestandsplan – 3. OG/Bauteil B/C

— Verfügbarer Mietbereich

Freifläche: 370 m<sup>2</sup>

