

VERMIETUNGS-
EXPOSÉ

Bürohaus Lassallestraße 9B

Lassallestraße 9B
1020 Wien



Wien, 21.08.2020

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 „Lassallestraße“	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. Lagerflächen	8
	3. Stellplätze	8
VII.	Die Flächenverfügbarkeit	9
VIII.	Ihre Ansprechpartner	10
IX.	Anlagen	11
	1. Teilungsvarianten	15
	2. Perspektive Zellenbüro	17
	3. Perspektive Gruppenbüro	18
	4. Perspektive Großraumbüro	18

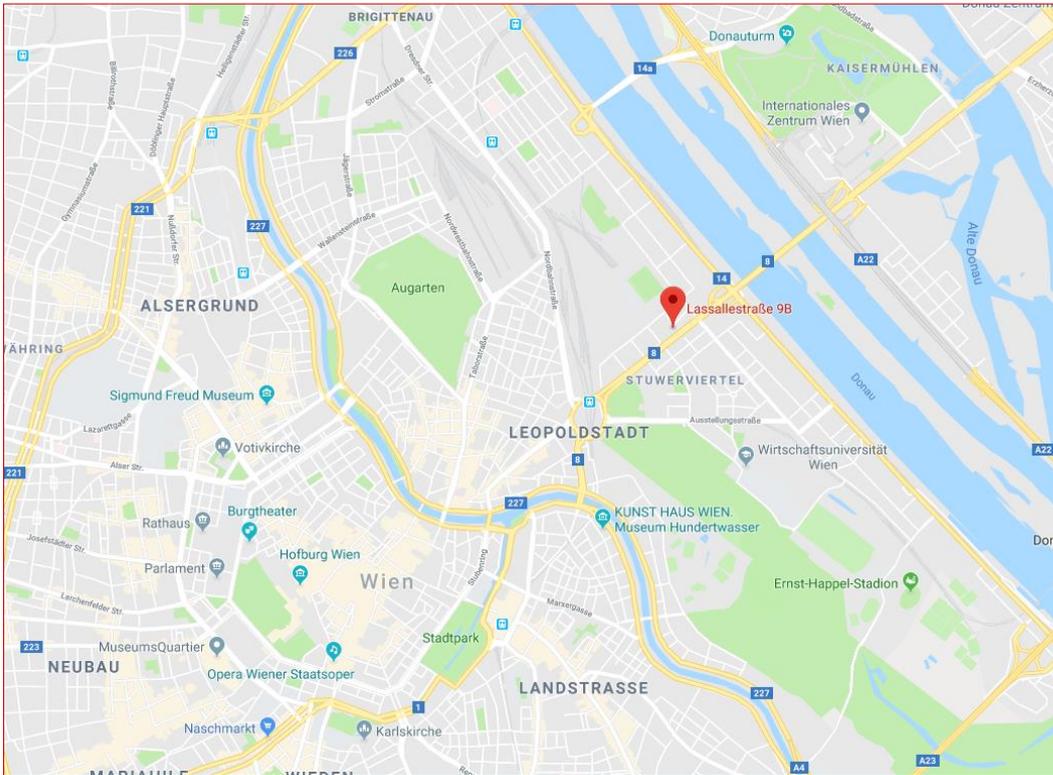
I. Standort „Lassallestraße“

Das Bürogebäude Lassallestraße 9B in der Lassallestraße im 2. Wiener Gemeindebezirk, befindet sich in einer sehr guten Lage direkt an der Verbindungsachse zwischen Innenstadt, Donauzentrum und UNO-City. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Standorte namhafter Großunternehmen wie die UniCredit Bank Austria AG, A1 Telekom Austria AG oder die SAP Österreich GmbH.

Für den Individualverkehr ist die Süd- und Ostautobahn über die Ausfahrtsstraßen Donauuferautobahn bzw. Handelskai und Lassallestraße gut angebunden. Das Stadtzentrum ist lediglich 2 km vom Standort Lassallestraße entfernt.

Auch die optimale Erreichbarkeit des Hauses für den öffentlichen Verkehr ergibt sich durch den unmittelbaren Anschluss an den Knoten Praterstern und der U-Bahnlinie U1 mit einer Station direkten vor dem Gebäude.

II. Der Lageplan



III. Das Bürohaus

Der architektonisch markante Gebäudekomplex bestehend aus 6 Bauteilen, der in 4 Baustufen errichtet wurde, prägt die Büromeile in der Lassallestraße. Das Bürogebäude Lassallestraße 9B ist Teil dieser Liegenschaft und verfügt mit einer Gesamtmietfläche von rd. 12.300 m² sowie über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernen Anforderungen entsprechen.



- ✓ Büros EG - 7.OG
- ✓ Tiefgarage 1. und 2. UG
- ✓ 142 PKW Stellplätze
- ✓ Technik in Dachzentralen und Untergeschoßen
- ✓ Aufzüge vorhanden



IV. Die Büroausstattung

Alle Büroeinheiten verfügen über eine Vollwärmeschutzfassade und eine Isolierverglasung. Abgehängte Kühldecken sorgen für die richtige Kühlung. Die Beheizung der Büroeinheiten erfolgt mittels Radiatoren. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem.

- ✓ Doppelboden mit Teppichfliesen
- ✓ Gipskartonständerwände
- ✓ Abgehängte Decken
- ✓ Außen- oder innenliegender Sonnenschutz



V. Die technische Ausstattung des Gebäudes

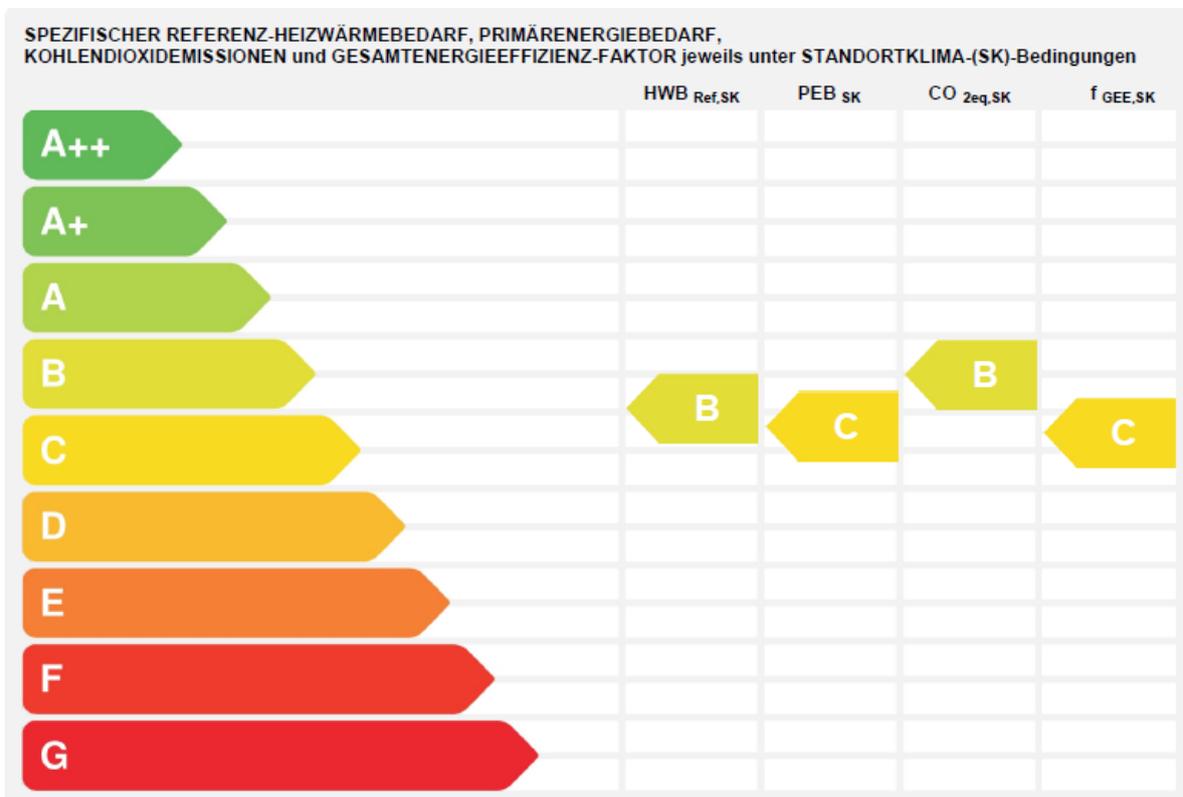
Heizung: Fernwärme Wien

Lüftung: Öffenbare Fenster, dezentrale Be- und Entlüftung

Kühlung: Kühldecken, Luftkonditionierungsanlagen und Fan-Coils in den Serverräumen

Sicherheit: Brandmeldeanlage und CO-Warnanlage vorhanden

Energieausweis:



VI. Die Mietkonditionen

1. Büro

Nettomiete: je nach Investitionsgrad

- 1. OG: mtl. € 12,90/m² + 20% Ust.
- 2. OG: mtl. € 13,20/m² + 20% Ust.
- 5. OG: mtl. € 13,50/m² + 20% Ust.
- 6. OG: mtl. € 13,70/m² + 20% Ust.

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

Laufzeit: befristet, min. 5 Jahre

Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

2. Lagerflächen

Bei Interesse können zusätzlich Lagerflächen angemietet werden.

Nettomiete: mtl. € 7,00/m² + 20% Ust.

Laufzeit: befristet, min. 5 Jahre

Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

3. Stellplätze

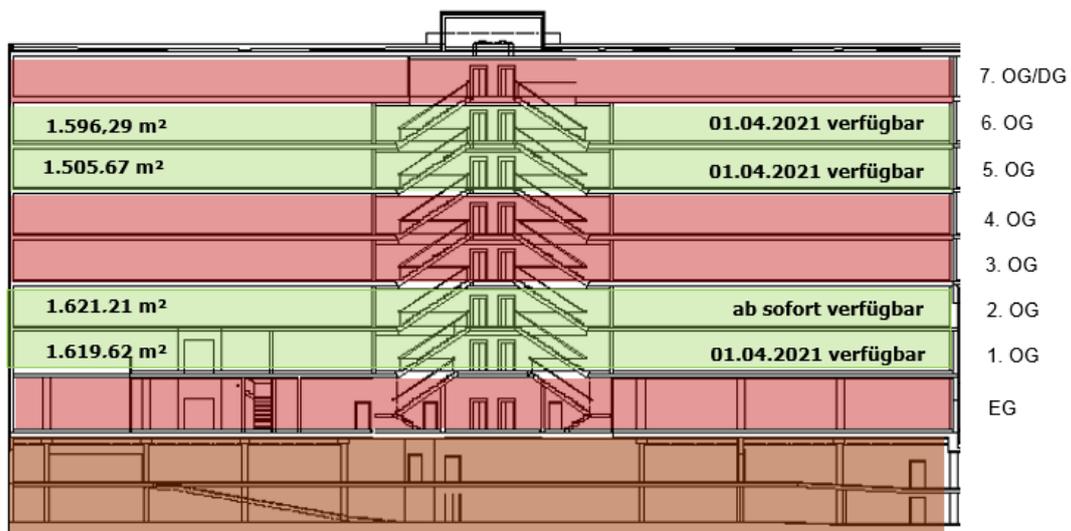
Bei Interesse können zusätzlich Stellplätze angemietet werden.

Nettomiete: mtl. € 120/ Stpl. + 20% Ust.

Laufzeit: unbefristet, 1 Monat Kündigungsfrist

VII. Die Flächenverfügbarkeit

- Verfügbare Büroeinheit mit **1.619,62 m²** im 1. OG (teilbar) ab 01.04.2021
- Verfügbare Büroeinheit mit **1.621,21 m²** im 2. OG (teilbar) sofort
- Verfügbare Büroeinheit mit **1.505,67 m²** im 5. OG (teilbar) ab 01.04.2021
- Verfügbare Büroeinheit mit **1.596,29 m²** im 6. OG (teilbar) ab 01.04.2021
- Diverse verfügbare Lagerflächen von **23 m² - 36 m²** (in Summe **116 m²**)
- 87 Stellplätze verfügbar



Legende:



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

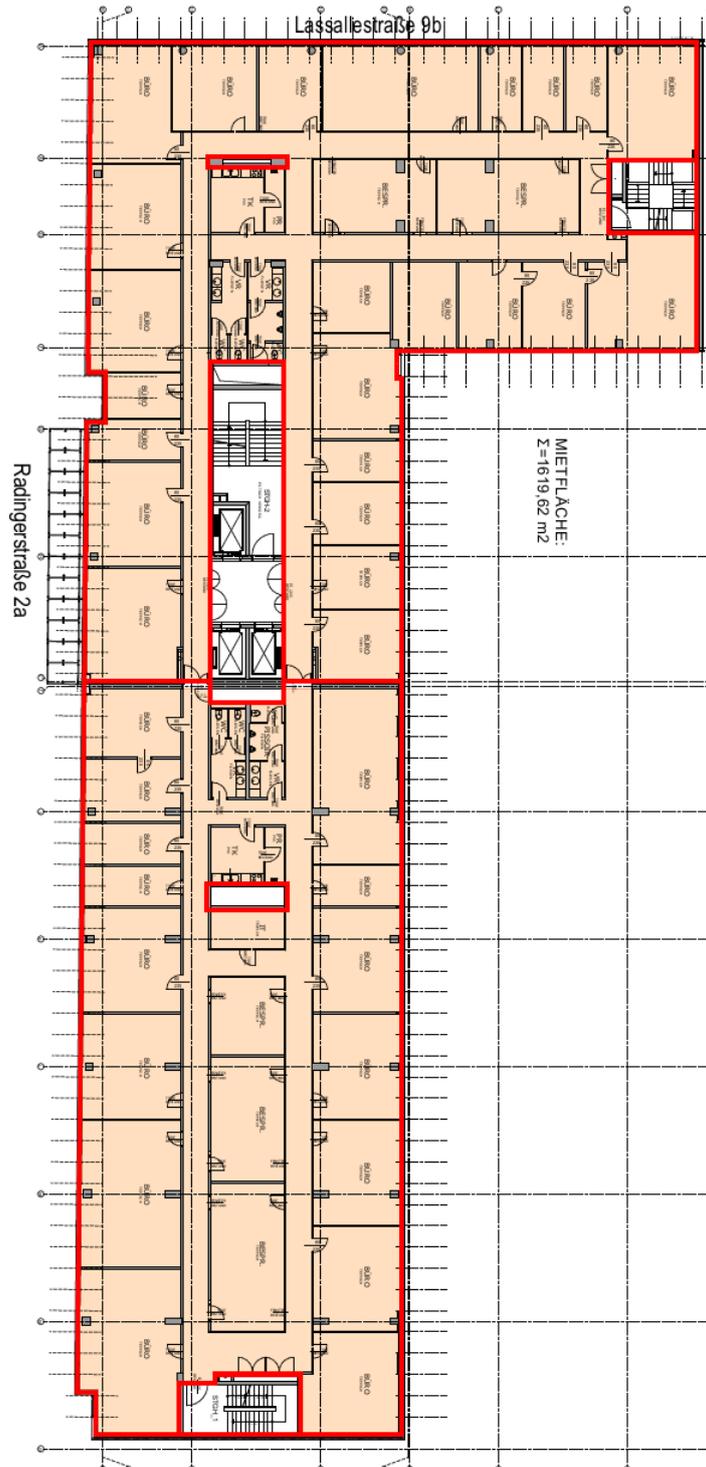
Frau Sigrid Gruber

+43 664 8843 6680

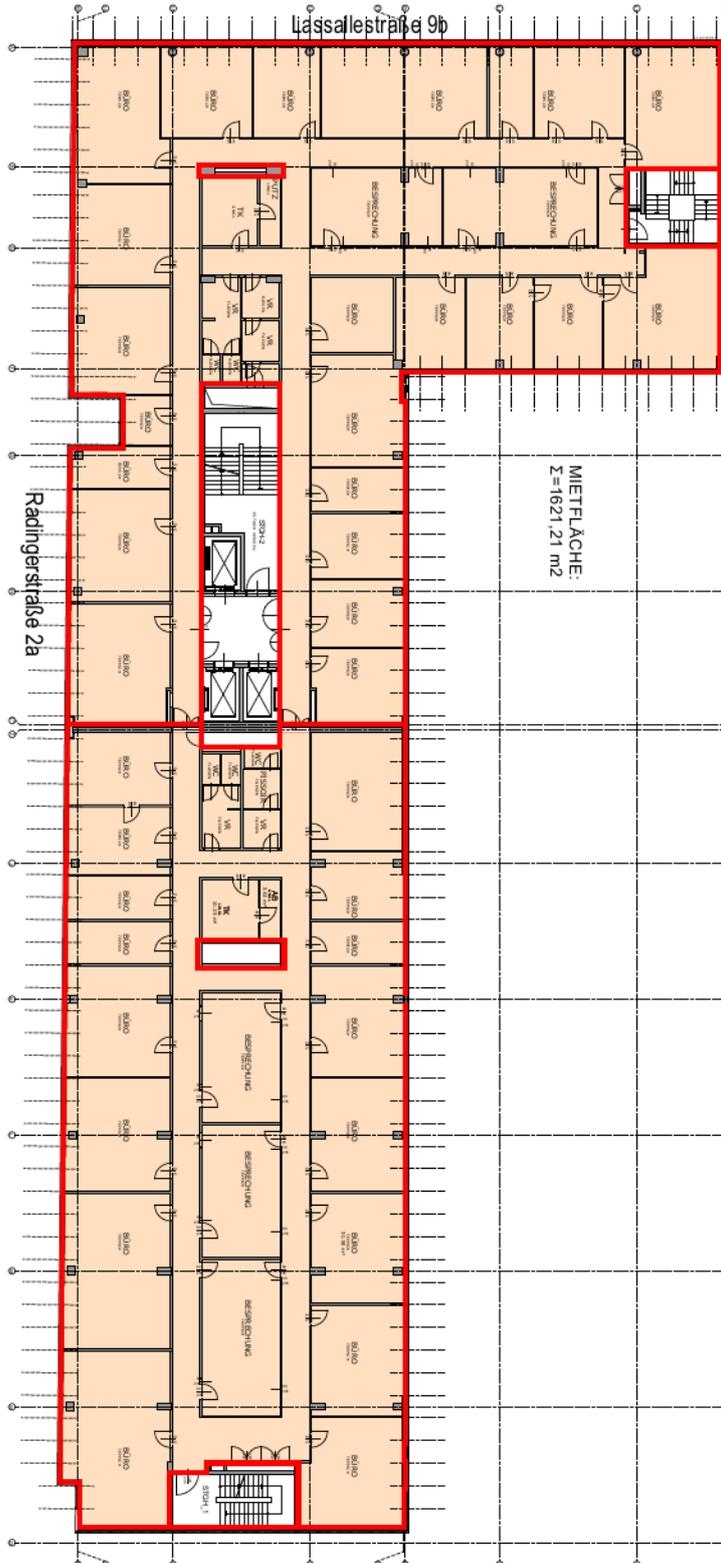
✉ sigrid.gruber@kgal.de

IX. Anlagen

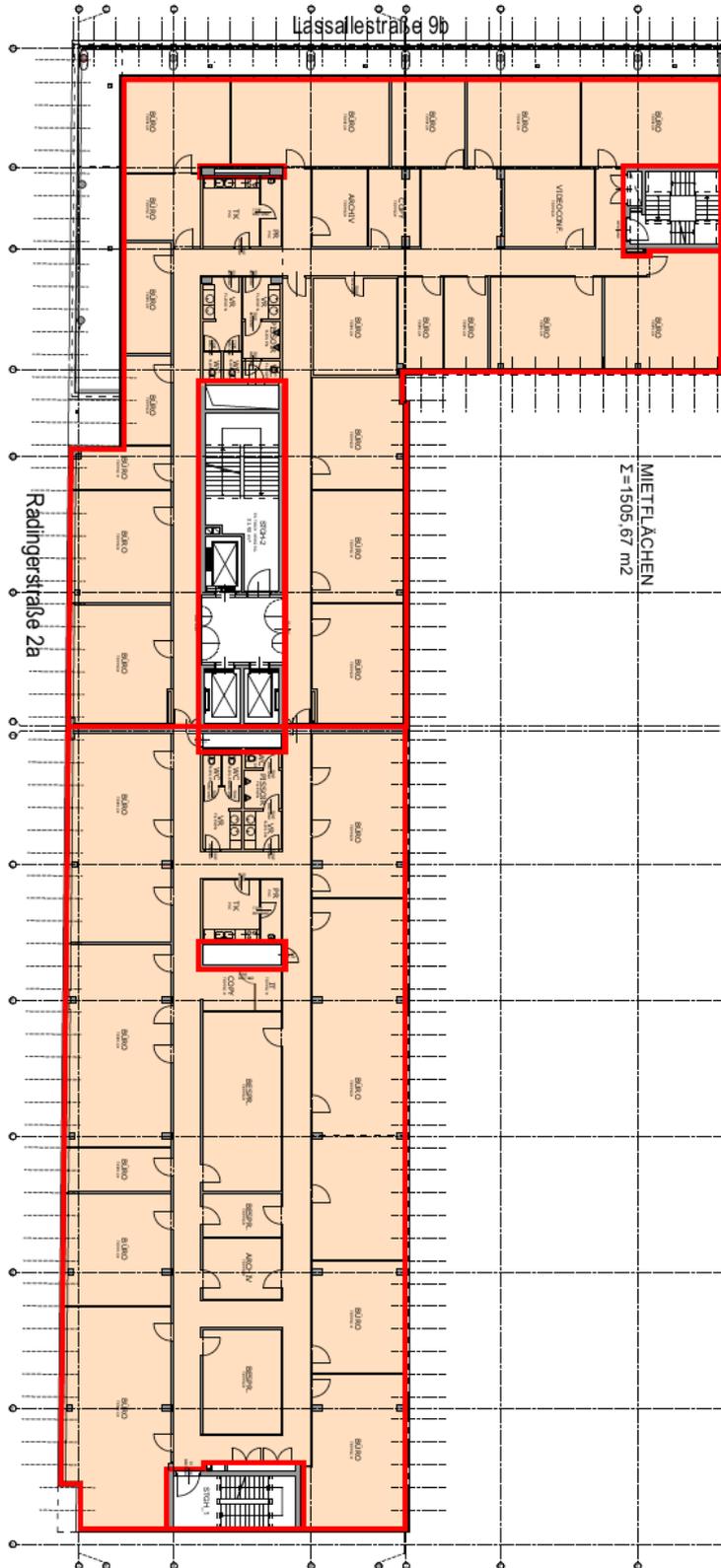
Freifläche: **1.619,62 m²** im 1. OG (teilbar) ab 01.04.2021



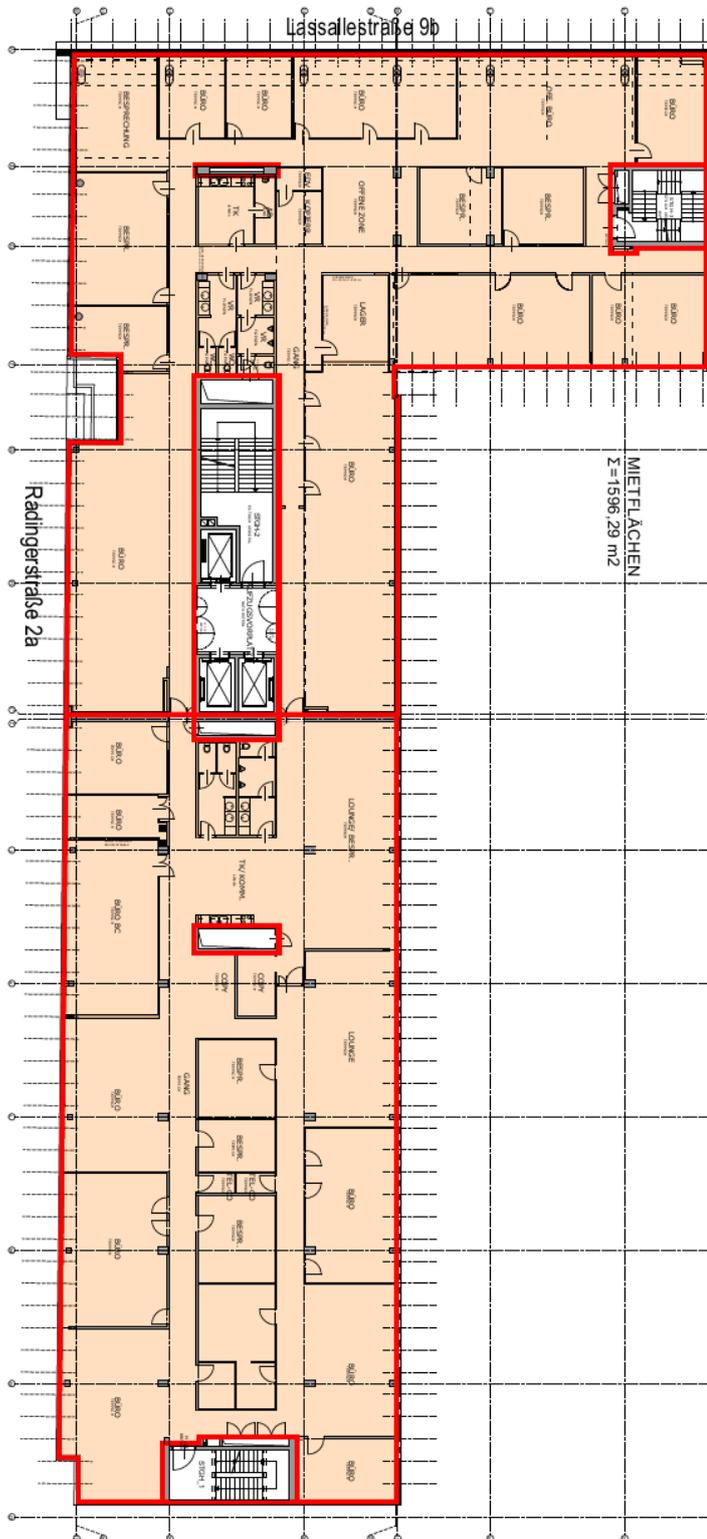
Freifläche: **1.621,21 m²** im 2. OG (teilbar) sofort



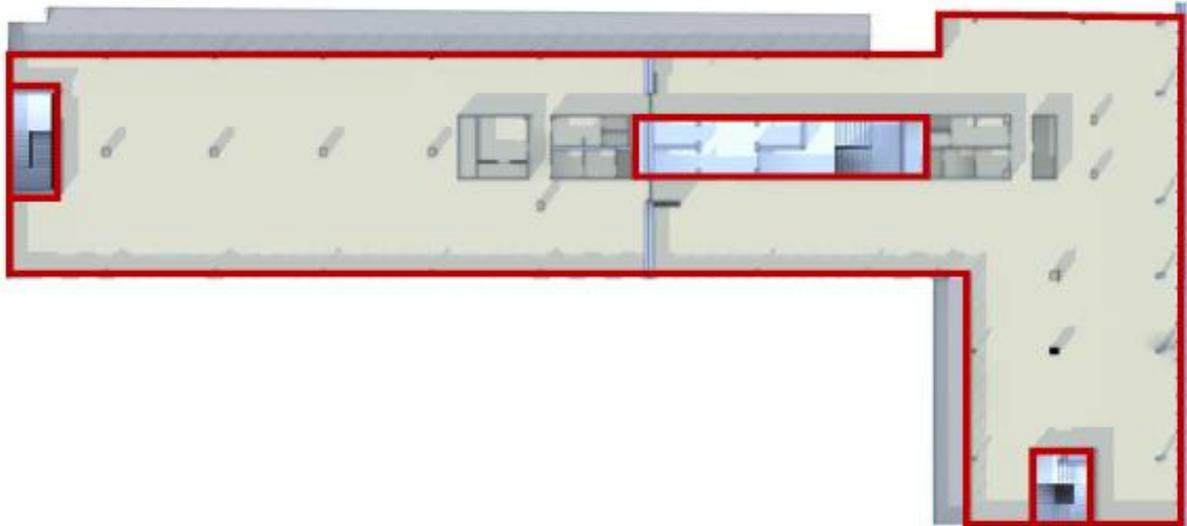
Freifläche: **1.505,67 m²** im 5. OG (teilbar) ab 01.04.2021



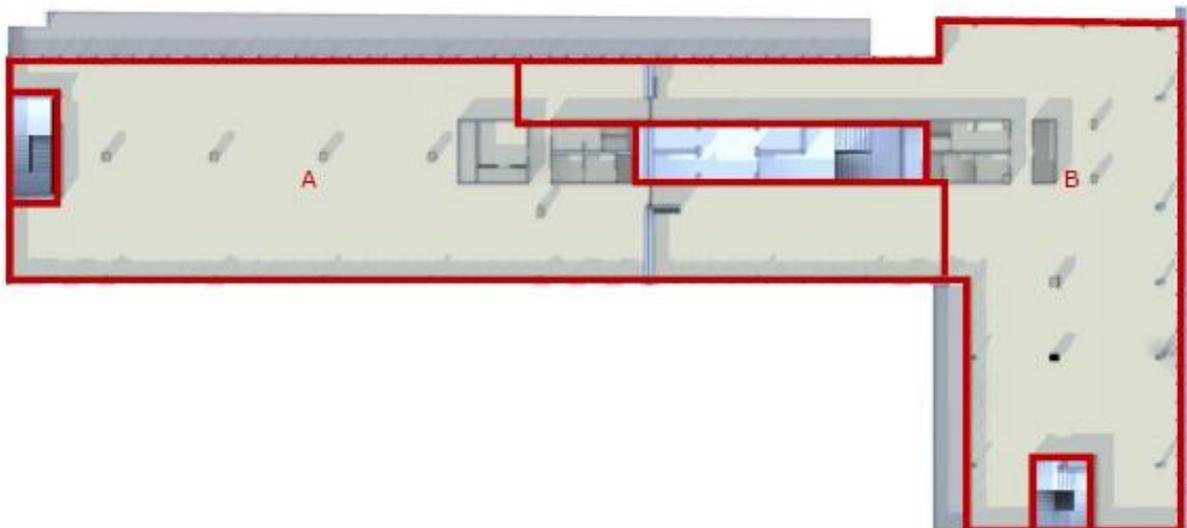
Freifläche: **1.596,29 m²** im 6. OG (teilbar) ab 01.04.2021



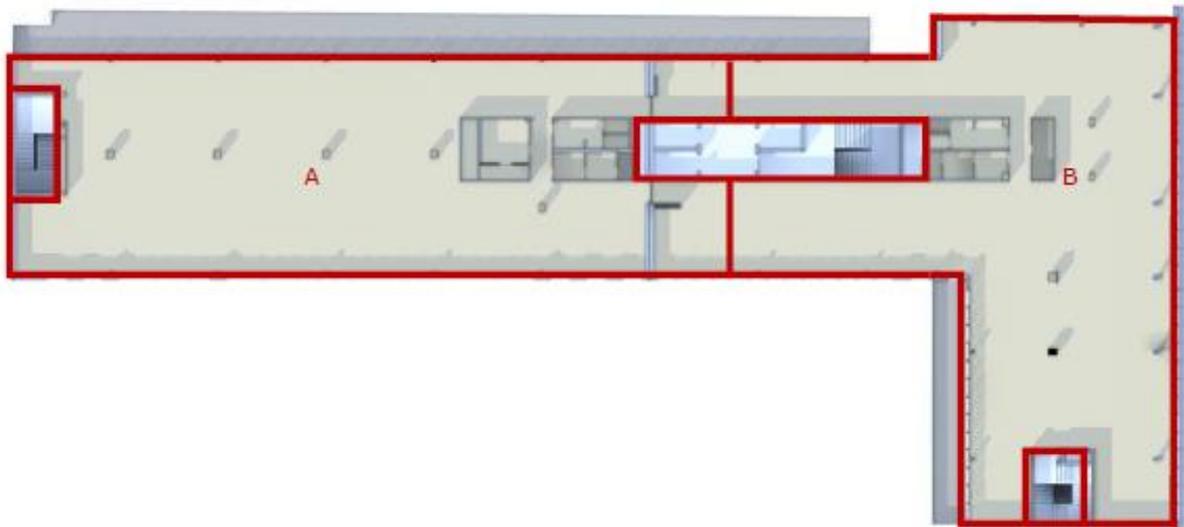
1. Teilungsvarianten



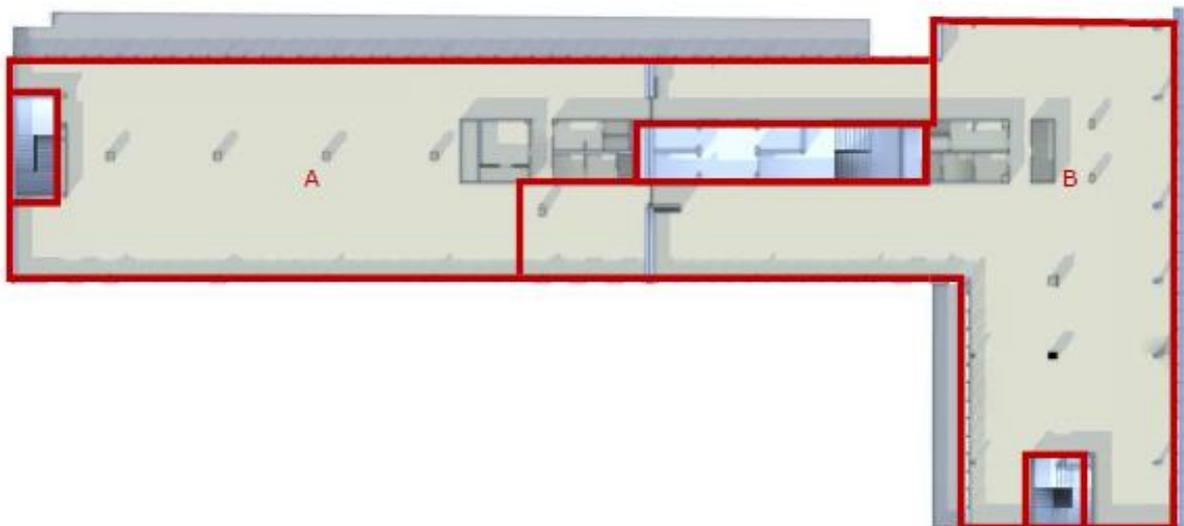
Mietbereich gesamtes Geschoß
Gesamtfläche 1621m²



Mietbereich geteiltes Geschoß
Gesamtfläche A 784m²
B 837m²

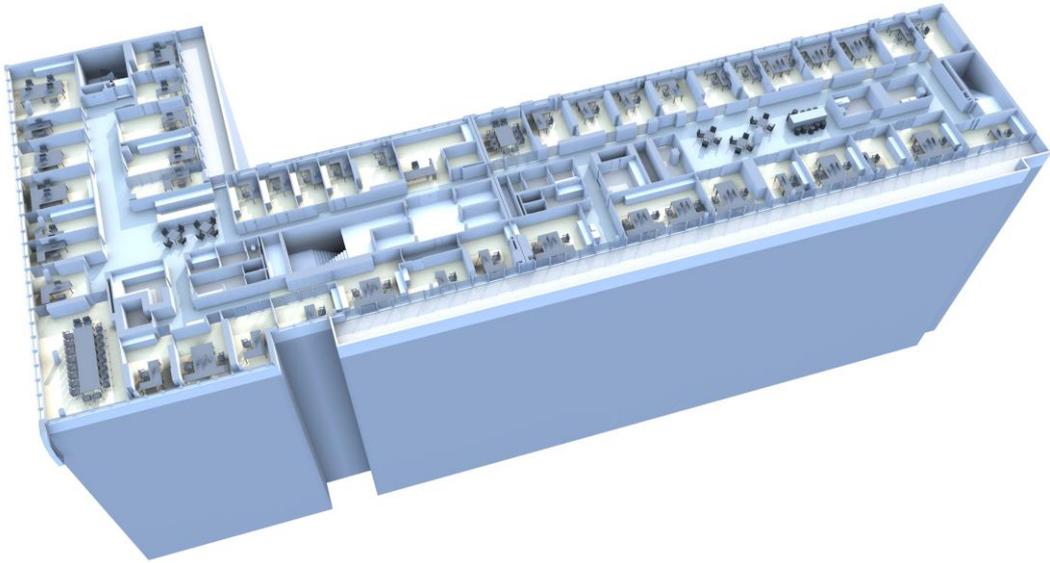


Mietbereich geteiltes Geschoß
Gesamtfläche A 845m²
B 776m²

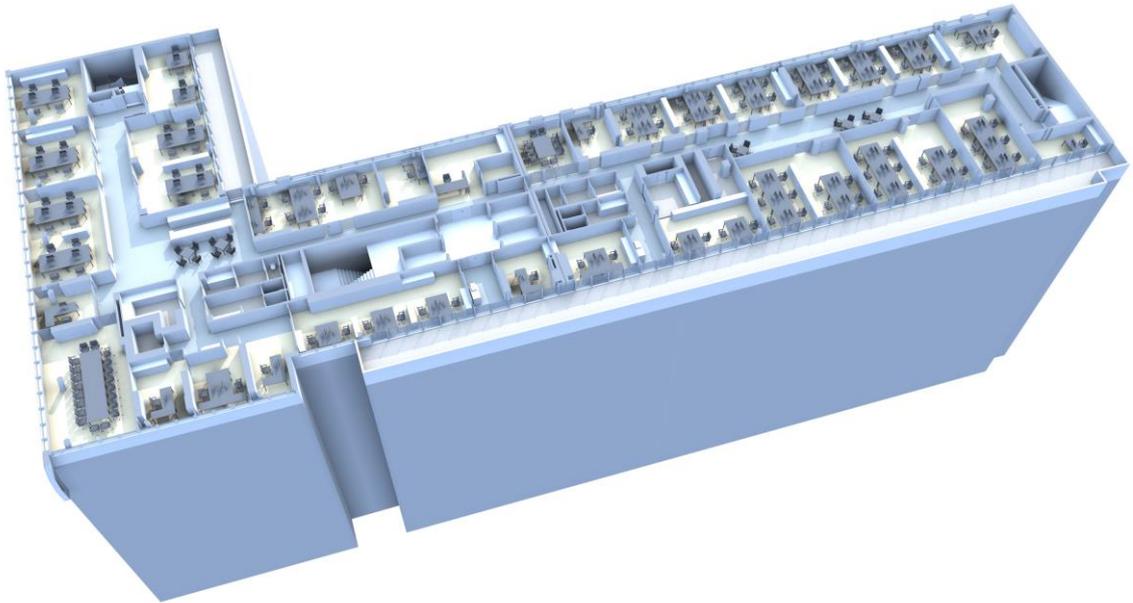


Mietbereich geteiltes Geschß
Gesamtfläche A 798m²
B 823m²

2. Perspektive Zellenbüro



3. Perspektive Gruppenbüro



4. Perspektive Großraumbüro

