

VERMIETUNGS-
EXPOSÉ



Geschäftshaus Skyline

Heiligenstädter Straße 31
1190 Wien



Wien, 28.02.2022



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 „Skyline“	3
II.	Der Lageplan	4
III.	Das Geschäftshaus	5
IV.	Die Büroausstattung	6
V.	Die technische Ausstattung des Gebäudes	7
VI.	Die Mietkonditionen	8
	1. Büro	8
	2. Stellplätze	8
VII.	Einige unserer Partner am Standort	8
VIII.	Die Flächenverfügbarkeit	9
IX.	Ihre Ansprechpartner	10

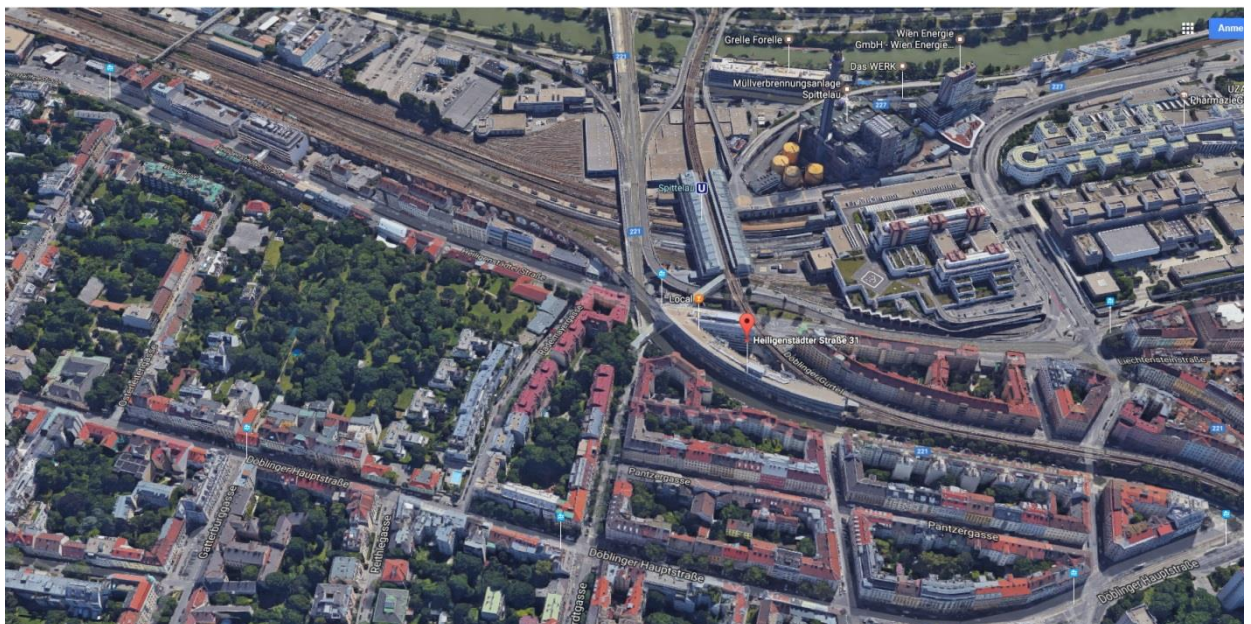
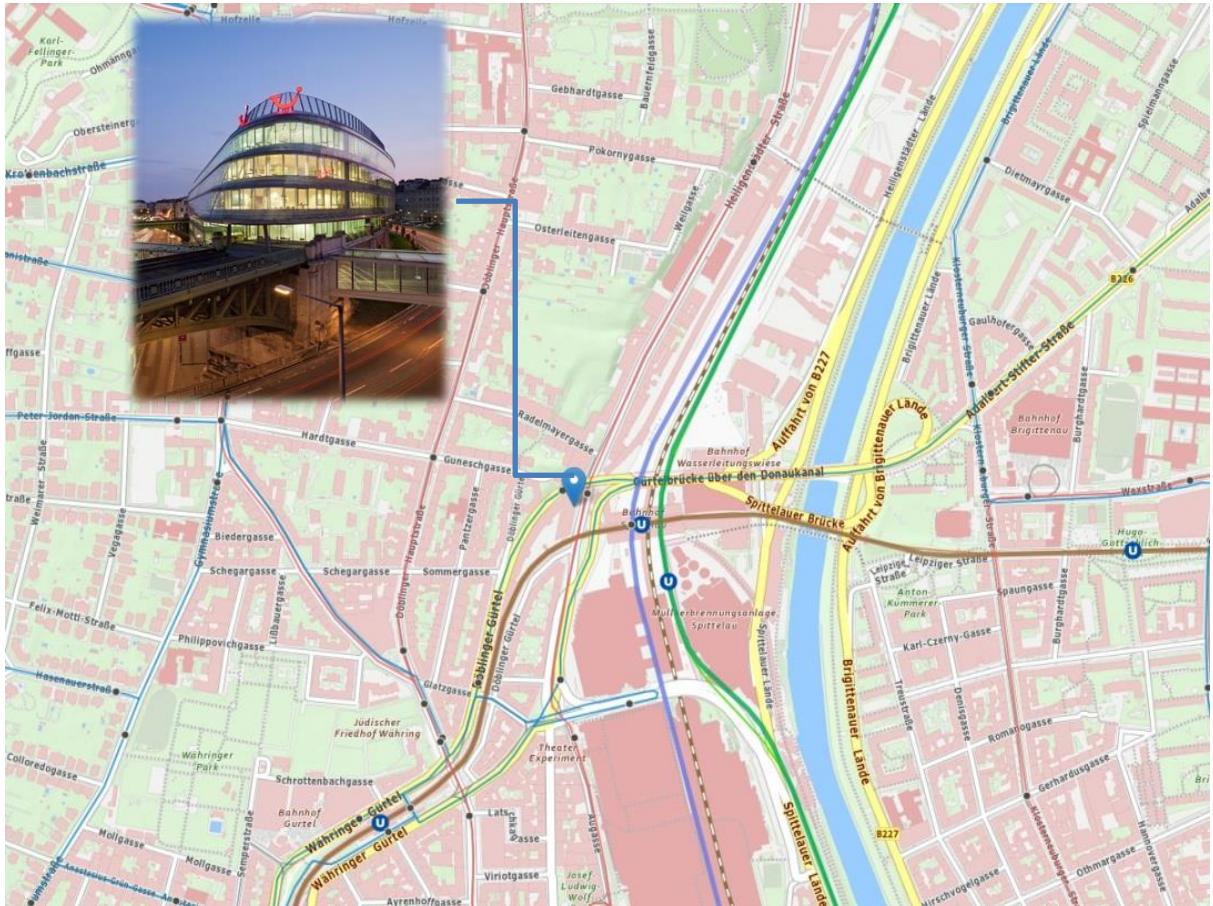
I. Standort „Skyline“

Das Geschäftshaus „Skyline“ in der Heiligenstädter Straße 31 im 19. Gemeindebezirk Döbling, befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen Wiens. Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem sich entwickelnden Universitäts- und Verwaltungszentrums.

Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnlinien 37, 38 und D.

Der Individualverkehr gelangt über die Spittelauer Lände oder Nußdorfer Straße in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder über die Brigittenauer Lände zur Donauuferautobahn und zur Süd/Ost Tangente. Mit dem Gürtel ist ebenfalls eine rasche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn vorhanden.

II. Der Lageplan



III. Das Geschäftshaus

Der architektonisch markante Gebäudekomplex ist in Richtung Norden spitz zulaufend, V-förmig, besteht aus 3 Bauteilen mit zwei unterschiedlich langen Schenkeln, 8 Ober- und 3 Untergeschossen. Das Geschäftshaus „Skyline“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 15.774 m² sowie über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernsten Anforderungen entsprechen.



- ✓ Büros EG - 7.OG
- ✓ Öffentliche Tiefgarage mit 3 UG's
- ✓ 265 PKW Stellplätze
- ✓ Technik in Dachzentralen und Untergeschoßen
- ✓ Aufzüge vorhanden



Skyline *offices*

IV. Die Büroausstattung

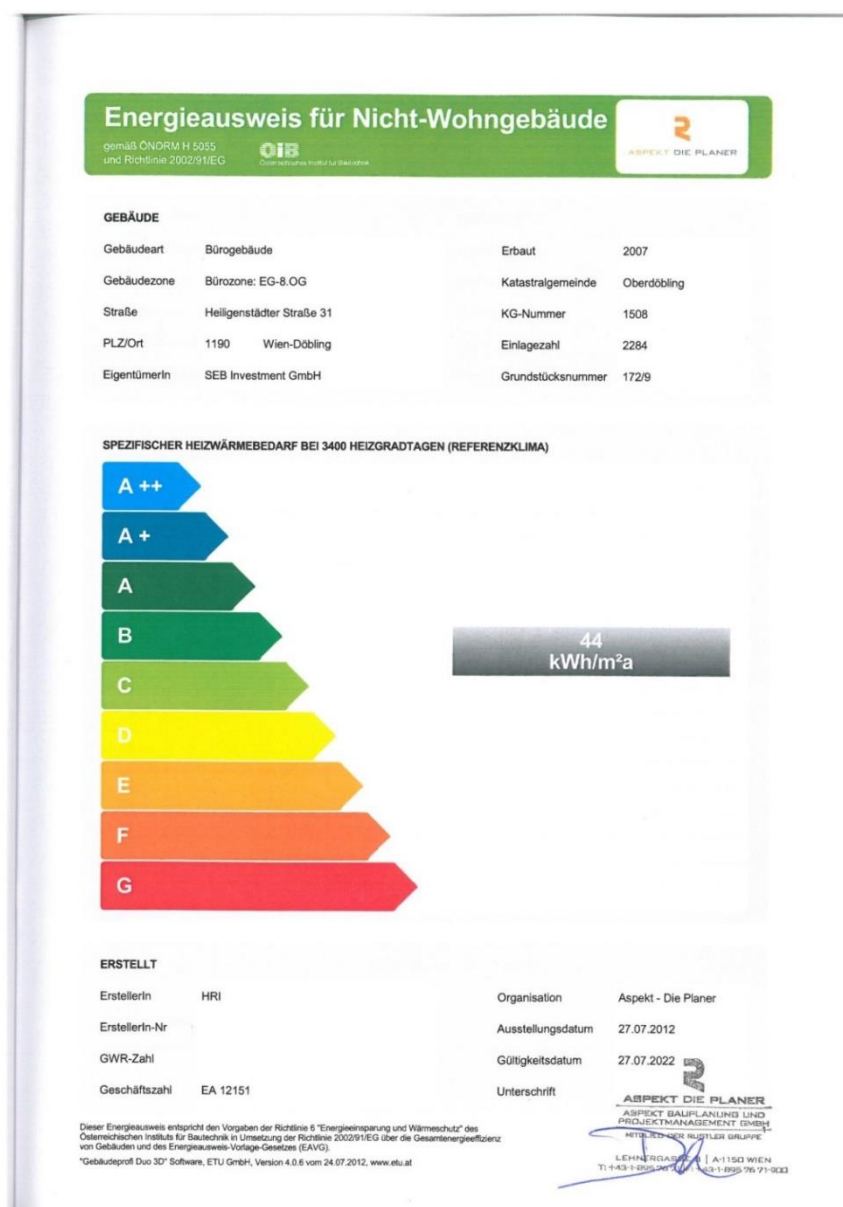
Der gekrümmte Teil der Fassade wurde als 2-schalige Stahl-Glas-Konstruktion ausgebildet. Der Gebäudetrakt an der Heiligenstädter Straße und die Überbauung der Stadtbahnbögen sind eine einschalige Glas-Fassade mit Parapeten und Fensterbänken aus 2-Scheibenisolierung mit außenliegendem Sonnenschutz. Das Ausbauraster beträgt 1,30 m. Jedes 2. Fenster ist öffnbar. Die Kühlung und Heizung des Gebäudes erfolgt über Fan-Coils bzw. vorkonditionierte Zuluft. 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:	Fan-Coils in den Büro- und Serverräumen
Sicherheit:	Brandmeldeanlage, Videoüberwachung, Alarmanlage vorhanden
Energieausweis:	



VI. Die Mietkonditionen

1. Büro

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

Betriebskosten: mtl. € 1,86/m² + 20 % Ust.

Heizung/Kühlung: mtl. € 2,50/m² + 20% USt

Laufzeit: befristet, min. 5 Jahre

Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie

2. Stellplätze

Bei Interesse können zusätzlich auch Stellplätze direkt beim Tiefgaragenbetreiber angemietet werden.

VII. Einige unserer Partner am Standort

symrise 




GRASSFISH

**DIA
MIR**
HOLDING



 **Tailored
Apps**

 **Share
Lock**


**ELECTRONIC
SPORTS
FESTIVAL**


PEZZ

**DARWIN'S
CIRCLE**


VerVieVas

OmnicomMediaGroup

cayenne

AMEX


Brandauer
DA BIN ICH DAHEIM

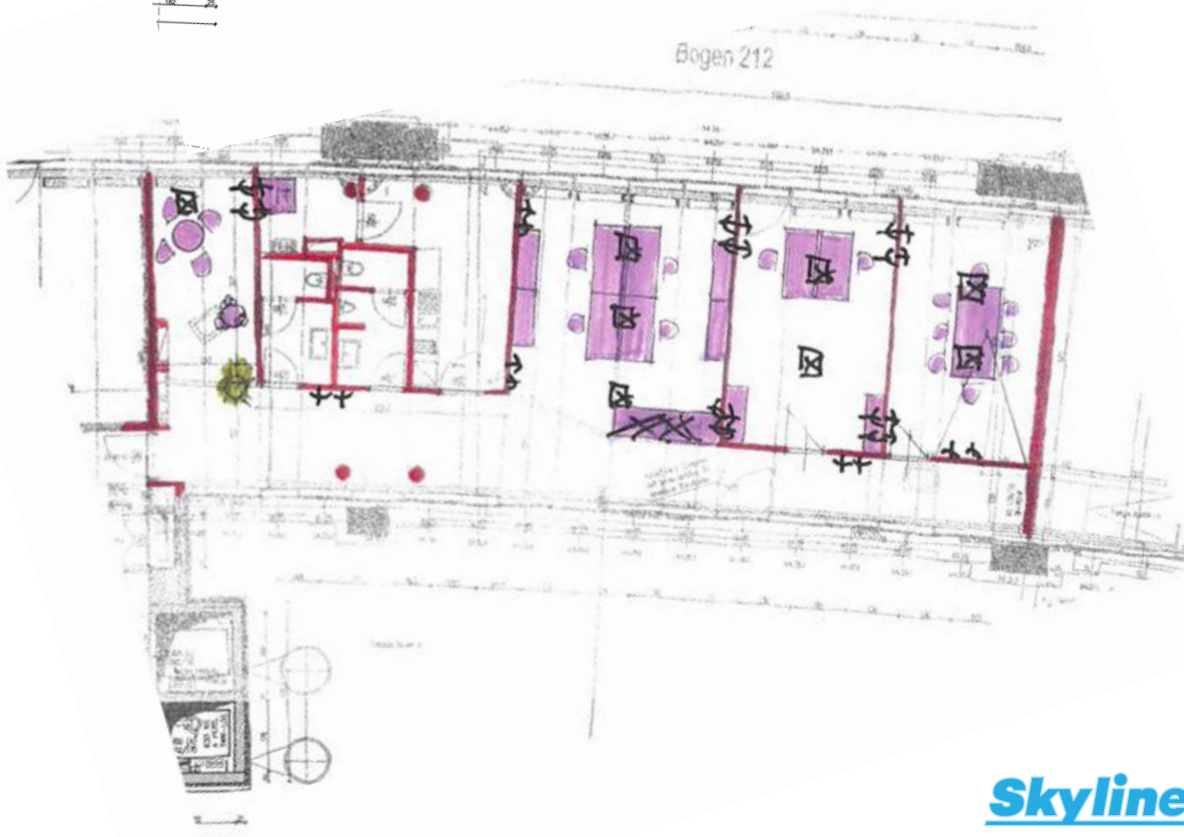
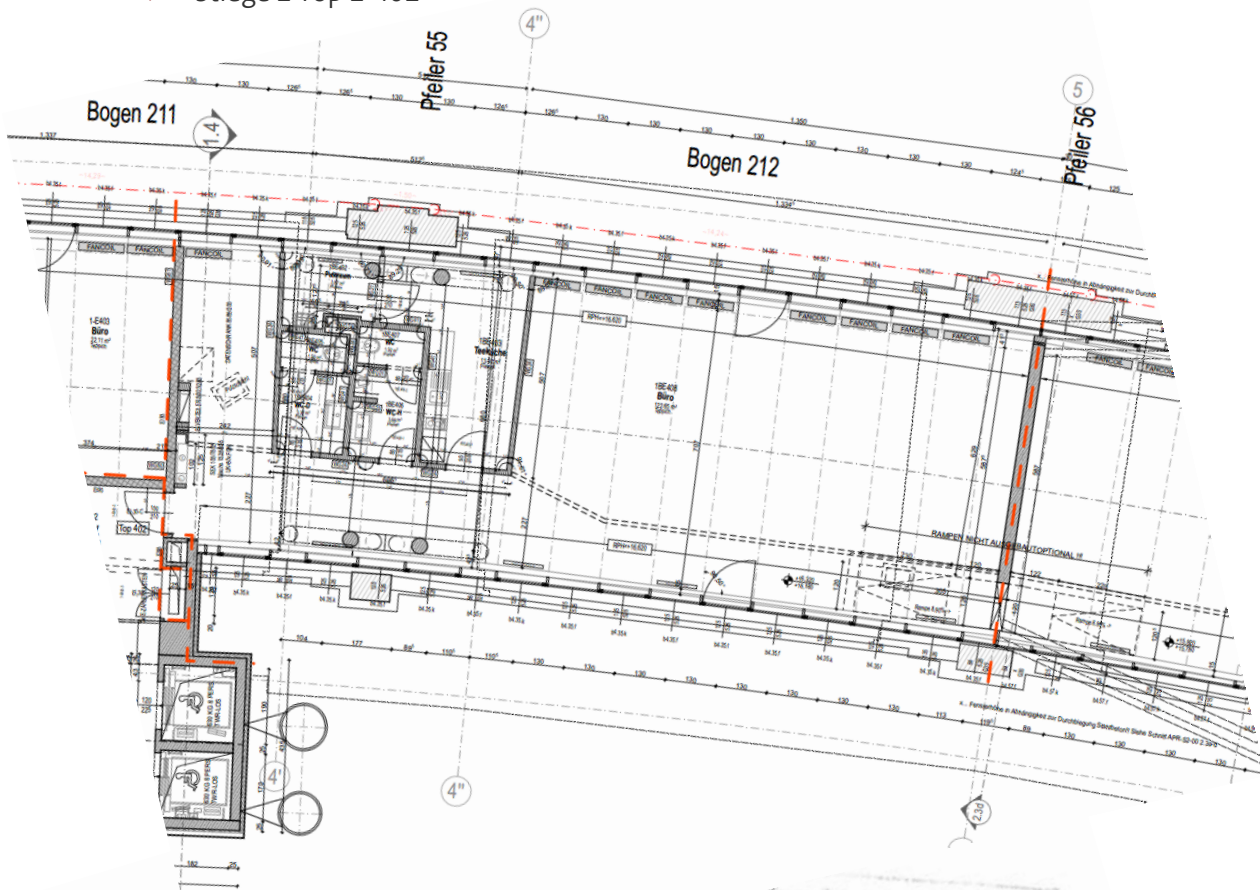
CARE
systems
mobile pflege


ZONE
FUNCTIONAL FITNESS

Stadtwien
Wien ist anders.

Skyline *offices*

➤ Stiege 1 Top 1-402



Für eine persönliche Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

IX. Ihr Ansprechpartner

KGAL Asset Management Österreich GmbH

Dresdner Straße 45

1200 Wien

Tel.: +43/ 1/ 3344 829 – 0

www.kgal.at

Herr Roland Lindner

+ 43 664 165 48 77

✉ roland.lindner@kgal.de