

## **Skyline** *offices*

Heiligenstädter Straße 31  
1190 Wien



Stand  
16.09.2026

**KGAL ASSET MANAGEMENT ÖSTERREICH GMBH**  
Dresdner Straße 45 • 1200 Wien  
Telefon +43 1 33 44 829 0  
office.wien@kgal.de • www.kgal.at

Herr Roland Lindner  
+ 43 664 165 48 77  
roland.lindner@kgal.de

---

## Inhaltsverzeichnis

---

|       |                      |   |
|-------|----------------------|---|
| I.    | Der Standort         | 3 |
| II.   | Die Lage             | 3 |
| III.  | Das „Skyline“        | 4 |
| IV.   | Die Ausstattung      | 5 |
| V.    | Die Nachhaltigkeit   | 6 |
| VI.   | Unsere Partner       | 6 |
| VII.  | Die Konditionen      | 7 |
| VIII. | Die Flächen          | 7 |
| IX.   | Fotos zur Mietfläche | 8 |

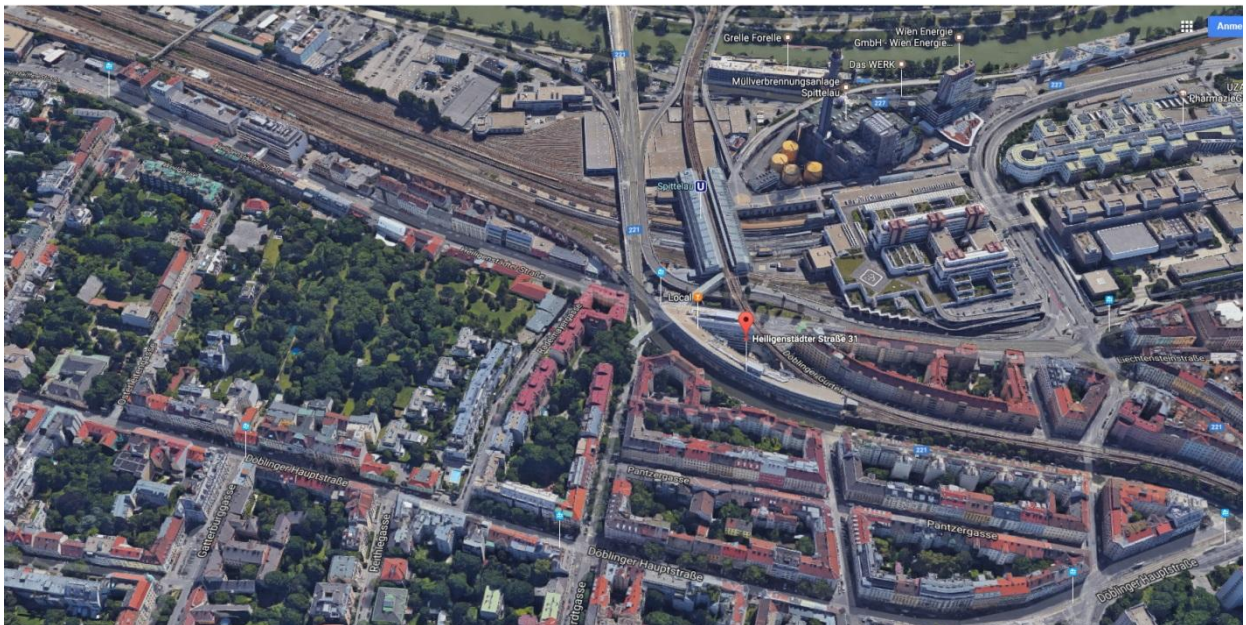
## I. Der Standort

Das Geschäftshaus „Skyline“ liegt im Norden Wiens in der Heiligenstädter Straße 31 im 19. Bezirk (Döbling). Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem sich entwickelnden Büro- und Verwaltungszentrums.

Die **U-Bahn-Station Spittelau**, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt direkt 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. Die Lage



### III. Das „Skyline“

Der architektonisch markante Gebäudekomplex wurde 2008 errichtet und verbindet die historische Bausubstanz der von Otto Wagner entworfenen Stadtbahnbögen mit moderner Architektur. Das Gebäude besteht aus 3 Bauteilen mit 7 Ober- und 3 Untergeschossen. Das „Skyline“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 15.700 m<sup>2</sup> mit flexibel gestaltbaren Mietbereichen, die modernsten Anforderungen entsprechen.



- ✓ Büros: 1.OG - 7.OG
- ✓ Erdgeschoss: Fitness, Gastronomie, Dienstleistungen
- ✓ Öffentliche Tiefgarage mit 265 PKW-Stellplätzen
- ✓ 16 Elektroladestellen
- ✓ Großzügiger Innenhof
- ✓ Attraktives Gesamtensemble



#### Unsere Partner direkt vor Ort:

- ✓ Fitness Studio Corssfit Arch
- ✓ Restaurant Brandauers Bierbögen
- ✓ ÖGK-Servicestelle
- ✓ Fahrschule Pro Drive



#### IV. Die Ausstattung

Der gekrümmte Teil der Fassade wurde strassenseitig als 2-schalige Stahl-Glas-Konstruktion ausgebildet. Der Gebäudetrakt an der Heiligenstädter Straße sowie die hofseitige Fassade sind als einschalige Glas-Fassade mit Parapeten und Fensterbändern mit 2-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz ausgeführt. Das Ausbauraster beträgt 1,30 m. Jedes 2. Fenster ist öffenbar. 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
- ✓ Ausbau mit Gipskartonständerwänden
- ✓ Abgehängte Decken
- ✓ Raumhöhen Büro 2,80 m



- ✓ Heizung Fernwärme / Kühlung Fernkälte
- ✓ Fan Coils in Büro- und Serverräumen
- ✓ Lüftung über öffenbare Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage



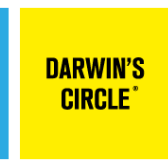
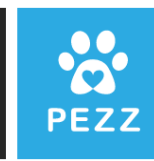
- ✓ Brandmeldeanlage
- ✓ Videoüberwachung
- ✓ Zutrittskontrolle

## V. Die Nachhaltigkeit

- ✓ Energiemonitoring
- ✓ Geothermieranlage zur Vorkonditionierung
- ✓ BREEAM Zertifikat



## VI. Unsere Partner



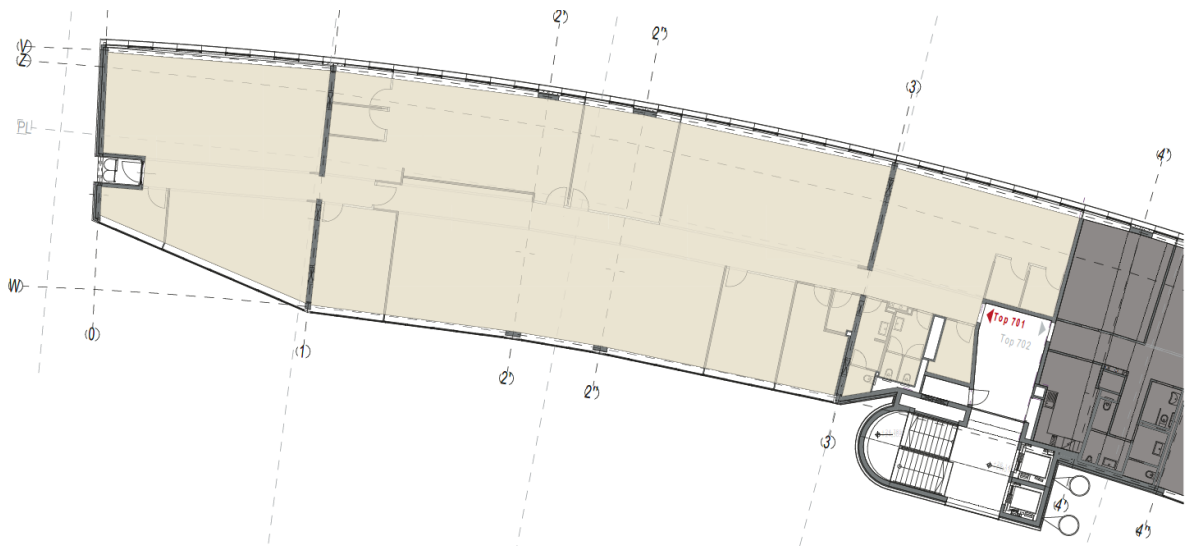
## VII. Die Konditionen

|                                                |                                                          |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Miete:                                         | ab € 17,30/m <sup>2</sup> (je nach Investition)          |
| Betriebskosten (inkl. Heizung/Kühlung) aconto: | € 5,60/m <sup>2</sup>                                    |
| Sonstiges:                                     | Laufzeit befristet,<br>Kautions ab 3 Bruttomonatssmieten |
| Verfügbarkeit:                                 | ab sofort                                                |

Alle Beträge netto per Monat (zzgl. USt)

## VIII. Die Flächen

Stiege 1, 7.OG Top 7.01 – 566m<sup>2</sup>



## IX. Fotos zur Mietfläche

