

EXPOSE

 **KGAL**
ASSET MANAGEMENT ÖSTERREICH



Erdberger Lände 26A
1030 Wien



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

Stand

28.09.2025



Inhaltsverzeichnis

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

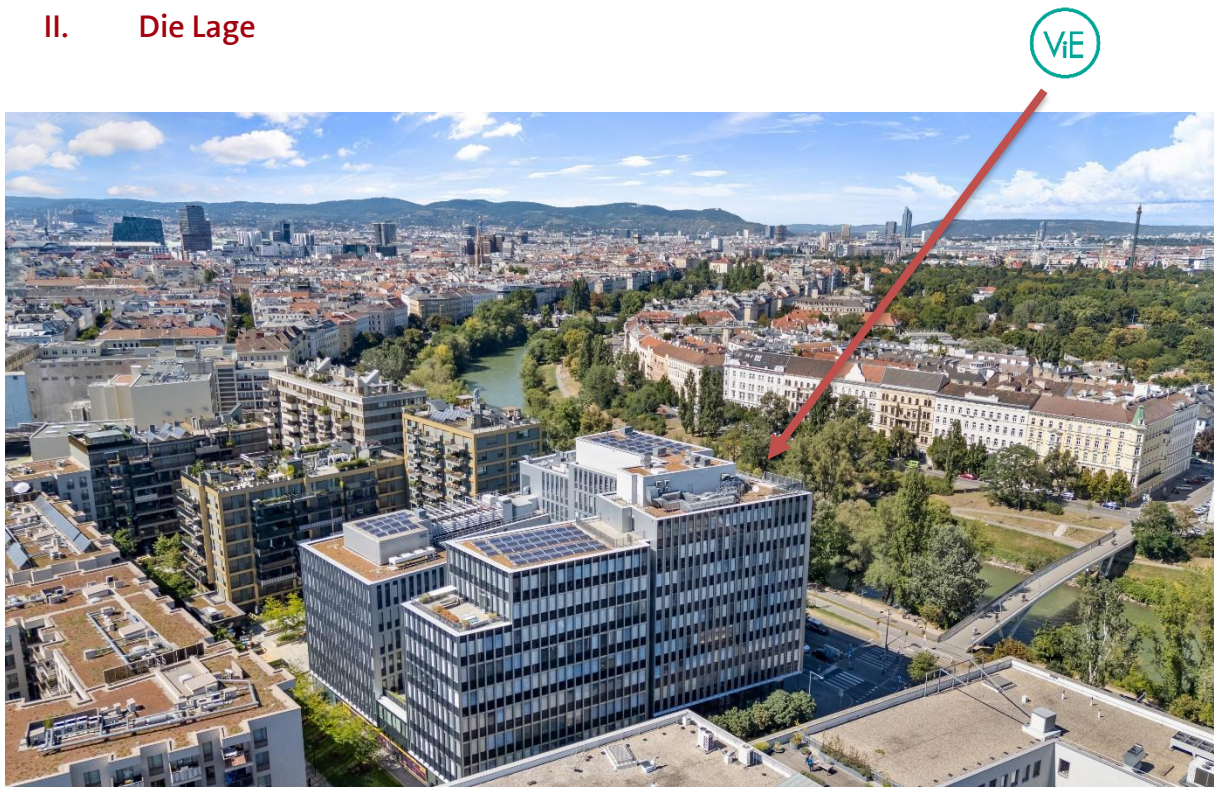
I. Der Standort

Das Bürogebäude "ViE" (franz. Leben) am Donaukanal in Wien-Landstraße beeindruckt durch seine außergewöhnliche Lage, die urbanen Komfort mit einer naturnahen Umgebung verbindet. Diese Kombination macht es besonders attraktiv für Unternehmen, die sowohl die Nähe zur Wiener Innenstadt als auch die Vorzüge der grünen Umgebung schätzen.

Das Gebäude überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die U3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, während die Anbindung an die Süd-Ost Tangente und den Flughafen über die Erdberger Lände ideale Voraussetzungen für Pendler und Geschäftsreisende bietet. Für Radfahrer ist das "ViE" ebenfalls optimal gelegen – mehrere Fahrradwege führen direkt zum Gebäude, und der Erdberger Steg bietet eine direkte Verbindung zum Grünen Prater.

Zusätzlich zur Lage punktet das "ViE" mit einer erstklassigen Infrastruktur. Im Erdgeschoss befinden sich ein Café und ein Nahversorger, die den täglichen Bedarf der Mieter abdecken. In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Lokale sowie ein Fitnesscenter zur Verfügung, was die Attraktivität des Standorts weiter erhöht.

II. Die Lage



III. Das „ViE“

Das Bürogebäude beeindruckt mit markanter Architektur und hoher Transparenz, die eine helle, einladende Atmosphäre schaffen. Besonderheiten wie sieben großzügige Terrassen und eine repräsentative, zweigeschossige Lobby unterstreichen das moderne Design. Die offenen und flexibel gestaltbaren Flächen bieten nicht nur höchsten Komfort, sondern auch einen traumhaften Ausblick.

Das 9-geschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von 14.100 m². Zudem stehen den Mietern 71 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, ein eigener Fahrradabstellraum und Duschen im Erdgeschoss zur Verfügung, was den Komfort und die Attraktivität des Standorts zusätzlich erhöht.



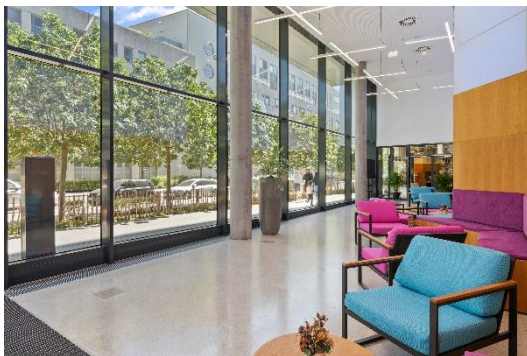
- ✓ Büros: 1. - 9.Obergeschoss
- ✓ Erdgeschoss: Lobby und Dusche
- ✓ Großzügiger Innenhof
- ✓ Tiefgarage mit 71 PKW-Stellplätzen
- ✓ E-Ladestationen
- ✓ Fahrradabstellraum

IV. Die Ausstattung

Die Büroflächen im ViE zeichnen sich durch einen Ausbauraster von nur 1,25 m aus, wodurch höchste Effizienz und nahezu grenzenlose Flexibilität geboten werden. Kühlbalken mit Frischluftanschluss, ein Doppelboden, eine leistungsstarke Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie öffnenbare Fenster mit integriertem Sonnenschutz garantieren größtmögliche Anpassungsfähigkeit und ein optimales Raumklima. Den Büroflächen sind teilweise Terrassen als Freibereiche zugeordnet.



- ✓ Lobby mit Portier und Videoüberwachung
- ✓ 5 Aufzugsanlagen
- ✓ Integrierter Sonnenschutz in den Fenstern für ein angenehmes Raumklima
- ✓ Photovoltaik Anlage am Dach
- ✓ Lobby mit Portier und Videoüberwachung
- ✓ Kartensystem für 24h Zutritt



V. Die Nachhaltigkeit

- ✓ DGNB Platin-Zertifizierung
- ✓ Green Building



VI. Unsere Partner



VII. Die Konditionen

Miete:	Büro: € 16,90/m ² (je nach Investition) Terrasse: € 6,00/m ²
Betriebskosten (inkl. Heizung/Kühlung) aconto:	€ 5,50/m ²
Sonstiges:	Laufzeit befristet, Kautions ab 3 Bruttomonatssmieten
Verfügbarkeit:	ab sofort

Alle Beträge netto per Monat (zzgl. USt)

VIII. Die Flächen

1. OG – 1.624 m² und 100 m² Terrasse



IX. Fotos zur Mietfläche

