

VERMIETUNGS-  
EXPOSÉ

## Business Center 20 - BC 20

Dresdner Straße 43 - 47  
1200 Wien



Wien, 10.09.2024

**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 „Dresdner Spange“	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

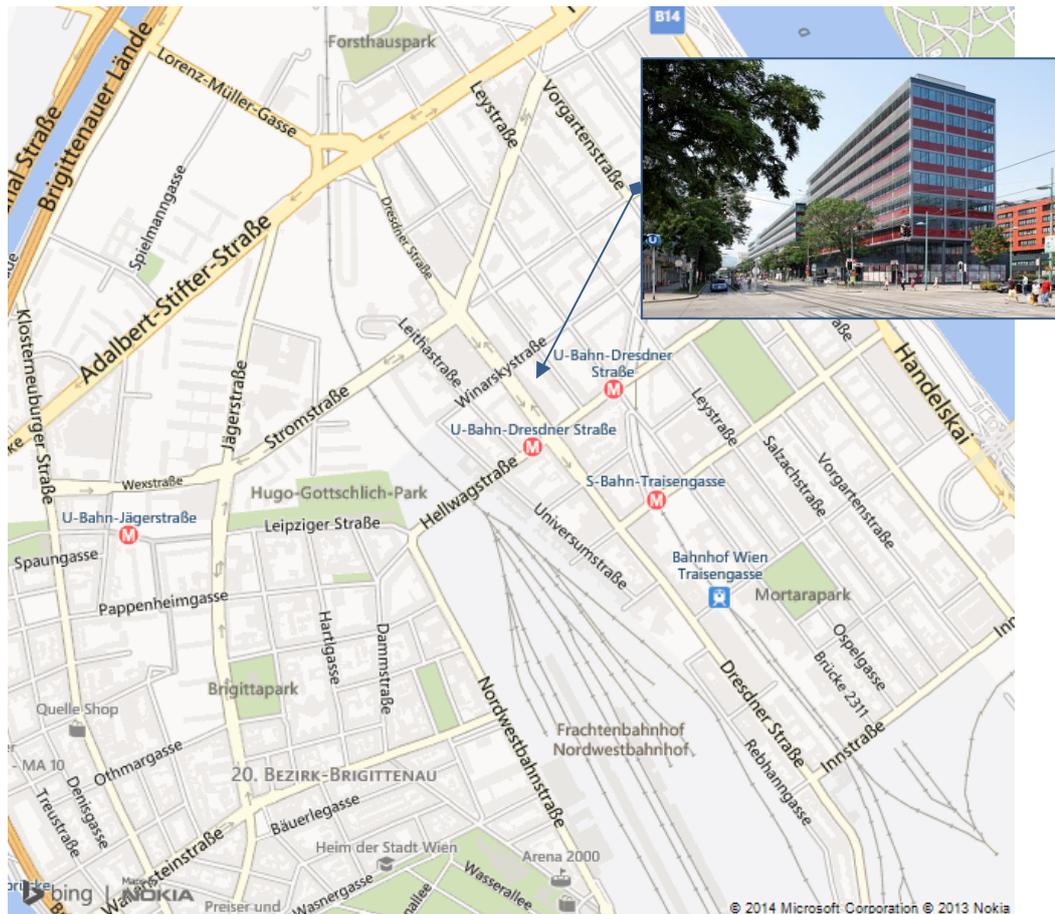
## I. Standort „Dresdner Spange“

Bei dem Erschließungsgebiet „Dresdner Spange“ mit der Dresdner Straße als Verbindungsachse zwischen dem 2. und 19. Wiener Gemeindebezirk trifft eine strategisch günstige Lage auf eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe gibt es diverse Geschäfte, Trafik, Hauptpostamt und Bankanstalten. Ein Lebensmittel- und Drogeriefachgeschäft befinden sich sogar direkt im BC 20. Ein paar Schritte weiter erhält man auch erstklassige medizinische Versorgung durch Apotheke, Ärztezentrum und Krankenhaus.

Die optimale Verkehrsanbindung macht das BC 20 zu einer erstklassigen Business Location in Wien. Der Zugang zur U-Bahn-Linie U6 befindet sich in unmittelbarer Nähe. In nur 5 Minuten erreicht man das Shopping & Entertainment Center „Millennium City“, dessen Angebot reichhaltige Mittagssnacks, Geschäfte, ein Fitnessstudio wie auch Kino umfasst. Innerhalb von nur 10 Minuten ist man bereits in der Wiener Innenstadt. Weiters erschließt der nahe gelegene S-Bahn-Knotenpunkt Handelskai das große Einzugsgebiet des Wiener Umlandes.

Auch mit dem Auto benötigt man nur ca. 15 Minuten in die Wiener Innenstadt; ca. 20 Minuten zum Flughafen Wien Schwechat. Auch die kurzen Wege zu den Autobahnen A22, A23 und A4 machen das BC 20 zum idealen Standort für überregional und international tätige Unternehmen.

## II. Der Lageplan



### III. Das Bürohaus

Das 2007 errichtete Bürogebäude bietet „Pure Office Value“ mit einer Gesamtmietfläche von rd. 22.049 m<sup>2</sup>. Das BC 20 gliedert sich in zwei Baukörper, wobei der 7-geschoßige Bauteil Alpha rd. 15.186 m<sup>2</sup> und der 9-geschoßige Bauteil Beta 6.863 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche umfasst. Unter dem Bürogebäude finden in einer 2-geschoßigen Tiefgarage 415 Pkws Platz. Somit sind für Geschäftspartner, Kunden und Angestellte immer ausreichende Parkflächen vorhanden.



- ✓ Büros 1.OG - DG
- ✓ Bauteilkühlung (1,5-mal/Std.)
- ✓ Doppelboden
- ✓ 3,03 m Raumhöhe
- ✓ Aufzüge vorhanden
- ✓ Supermarkt und Drogerie im Haus



#### IV. Die Büroausstattung

Die Büroflächen sind flexibel gestaltbar und variabel teilbar; die Trakttiefe von 16 m ermöglicht maximale Offenheit, lichtdurchflutete Räume und optimal auf die Mieterbedürfnisse zugeschnittene Büroorganisationsformen. Effiziente Energienutzung wird durch eine energiesparende Bauteilkühlung gewährleistet. Für den Individualkomfort der Nutzer bestehen öffnende Fenster.



- ✓ Doppelboden mit Teppichfliesen
- ✓ Gipskartonständerwände
- ✓ Flexibel gestaltbare Flächen
- ✓ Außen oder innen liegender Sonnenschutz



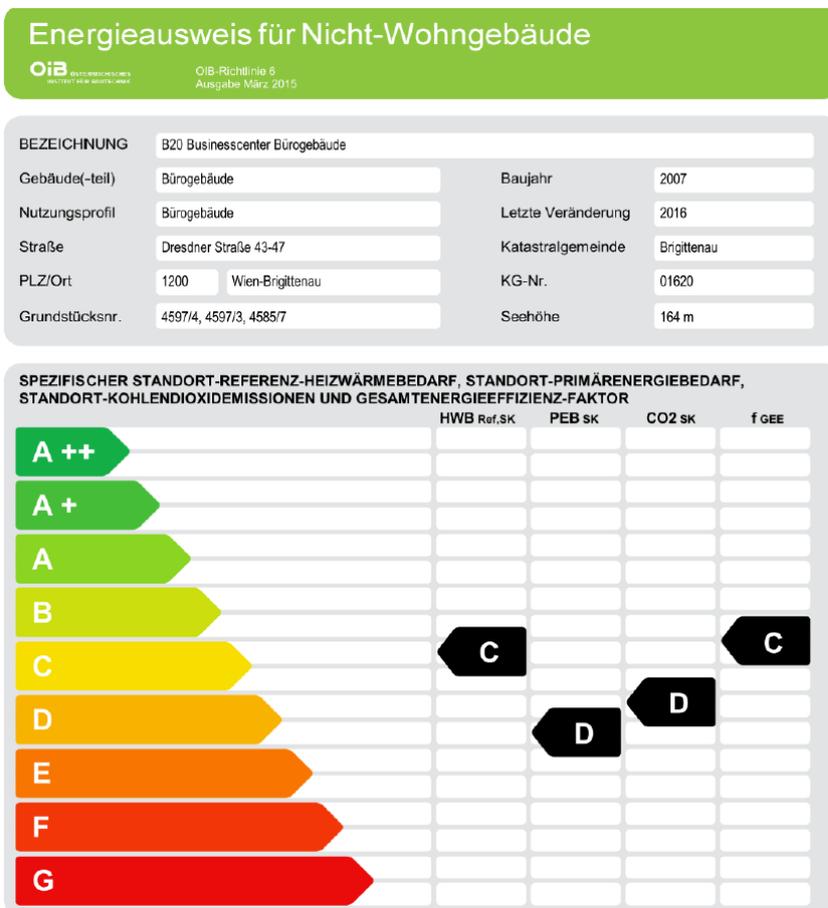
## V. Die technische Ausstattung des Gebäudes

**Heizung:** Fernwärme Wien

**Lüftung:** Lüftungsanlage mit 1,5-fachen Luftwechsel/Std.

**Kühlung:** Kühlmatten in Stahlbetondecken mit fassadenweiser Zonenregelung

**Energieausweis:**



## VI. Die Mietkonditionen

### 1. Büro

**Nettomiete:** ab mtl € 16,50/m<sup>2</sup> + 20% Ust.

**Betriebskosten:** derzeit mtl. € 4,50/m<sup>2</sup> + 20 % Ust.

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

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

### 2. Stellplätze

Bei Interesse können über unseren Garagenbetreiber der Firma Optimus zusätzlich Stellplätze angemietet werden.

Nähere Informationen unter:

Optimus Parkhausverwaltungs- GmbH & Co KG  
Tivolig 25, 1120 Wien  
Telefon: +43 1 8173508, Fax: +43 1 8178518

## VII. Die Flächenverfügbarkeit

➤ Verfügbare Büroeinheit mit **334,91 m<sup>2</sup>** im 3.OG, Bauteil B, Dresdner Straße 47

Die entsprechenden Mietflächen entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage. Gerne senden wir Ihnen detaillierte Planunterlagen zu. Um sich einen besseren Eindruck vom Gebäude verschaffen zu können, stehen wir Ihnen selbstverständlich 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)

Fr. Sigrid Gruber

+43 664 88 43 6680

✉ [sigrid.gruber@kgal.de](mailto:sigrid.gruber@kgal.de)

## IX. Anlagen

