

KURZEXPOSÉ

Der Adler und die Ameise



Guglgasse 7-9

1030 Wien

Der Adler und die Ameise

Guglgasse 7-9
1030 Wien

◆ **Gesamtnutzfläche:** ca. 23.170 m²

◆ **Freie Flächen:**

Vermietbare Büroflächen:

Stockwerk	Fläche	Miete in Euro
EG	vermietet	Master Management
1. OG	2.697 m ²	11,99/m ² verfüg. ab 1.10.02
	880 m ²	11,99/m ²
2. OG	vermietet	Die Berater
	vermietet	Raiffeisen Reisebüro
	vermietet	Procter & Gamble
3. OG	440 m ²	12,99/m ²
	vermietet	Software AG
	vermietet	Wincor Nixdorf
	vermietet	Ingram Macroton
4. OG	vermietet	
5. OG	vermietet	T-Online
6. OG	vermietet	Quintiles
7. OG	vermietet	BBDO
8. OG	vermietet	BBDO
7. OG	600 m ²	13,81/m ²

Vermietbare Lagerflächen:

2. UG	2.100 m ²	7,27/m ²
-------	----------------------	---------------------

Vermietbare Terrassen:

2. OG	352 m ²	6,18/m ²
-------	--------------------	---------------------

- ◆ **Betriebskosten:** Büro ca. € 3,27/m² inkl. Heizung und Kühlung
Lager ca. € 1,45/m²
- ◆ **Umsatzsteuer:** alle Preise exklusive Umsatzsteuer
- ◆ **Bezug:** sofort
- ◆ **Parkplätze:** Anzahl: 217, Miete € 109/Stellplatz
Betriebskosten: € 7,27- € 7,99
- ◆ **Beschreibung:**

„der adler und die ameise“, ein speziell für zukunftsorientierte Unternehmen ausgelegtes Bürogebäude mit über 23.000 m² Gesamtnutzfläche, liegt inmitten eines neuen urbanen Zentrums - der Erdbergcity. Gewählt wurde ein schlichter Baukörper mit einer Glasfassade und einem Gewächshaus am Dach. Höchster technischer Standard, Individualität, Helligkeit und eine effiziente Flächennutzung durch Geschossflächen bis zu 4.000 m² ermöglichen den Mietern bestmögliche Flexibilität und optimale Arbeitsbedingungen. Die modernste Ausstattung mit 13 cm Doppelboden, abgependelter computerarbeitsplatz-gerechter Beleuchtung und nach Kundenwunsch errichtete Zwischenwände haben ebenso zur bis dato exzellenten Vermietung beigetragen, wie die für ein Bürohaus einzigartige lichte Raumhöhe von 3 Metern. Unternehmen wie die Werbeagentur Palla Koblinger, Procter & Gamble oder Ingram Macrotron, um nur einige zu nennen, haben sich vom Gesamtangebot von „Adler und Ameise“ überzeugen lassen und dieses einzigartige Bürohaus als zukünftigen Firmensitz gewählt. Durch die Anbindung an die Südosttangente und Ostautobahn sind sowohl der Flughafen als auch das Zentrum Wiens schnell erreichbar. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnstation U3 ist man auch öffentlich in nur 9 Minuten in der City. Die gegenüber liegenden Gasometer werden eine große Shoppingmall sowie ein Entertainment - Center beherbergen, wodurch eine optimale Versorgung sichergestellt ist.

- ◆ **Verkehrsanbindung:**

U-Bahn	U3 fußläufig erreichbar (1 Min. , 70m entfernt), 8 Min. ins Zentrum
Bus	78A, 79A, 80A

- ◆ **Straßenanbindung:** Südosttangente: 15 Minuten ins Zentrum (4 km), A4: 15 Minuten zum Flughafen (18 km)
- ◆ **Infrastruktur im Gasometer:**

Spar-Supermarkt, Bank, Gastronomie, Trafik, Kindermoden, Libro, Apotheke, Reisebüro, internat. Textilketten. Weiters steht eine Veranstaltungshalle und ein 15 Saalkino mit 3.700 Sitzplätzen zur Verfügung.

◆ **Ausstattung:**

Lift	5 Lifte in 3 Stiegenhäusern
Fenster	Senk-, Klappfenster
Sonnenschutz	innenliegender Blendschutz
Abgehängte Decke	nur in den Verkehrswegen, unterhalb der Lüftungsführungen
Beleuchtung	abgependelte Leuchten mit direktem und indirektem Licht, Aufputz montiert
Doppelboden, Ständerboden	Höhe: 13 cm, Belastbarkeit: 500 kg/m ²
Aufzugsvorplatz	schwarzer Kunststeinboden, Wände gemalt, Decke ist indirekt beleuchtet
Lichte Raumhöhe	3,00 m (im Gangbereich 2,60 m)
Verkabelung	Strom
EDV- und Telefonverkabelung	Leerverrohrung bis zur Mieteinheit
Bodenbelag	Teppich im Bürobereich
Teeküche	nur Anschlüsse
Brandmeldeanlage	in den allgemeinen und Bürobereichen
Sicherheitssystem	Chipkarte, Portierdienst Mo - Fr 8.00 - 17.00 Uhr, restliche Zeit Wachdienst durch Securityfirma
Heizung/Kühlung	Fan Coils
Foyer, Eingangsbereich	schwarzer Kunststeinboden, Wände gemalt und 25 m langes Gemälde an der Wand
Infrastruktur im Gasometer	Spar-Supermarkt, Bank, Gastronomie, Trafik, Kindermoden, Libro, Apotheke, Reisebüro, internat. Textilketten Weiters werden eine Veranstaltungshalle und ein 15 Saalkino mit 3.700 Sitzplätzen geschaffen.

◆ **Provision:**

Im Falle der Anmietung beträgt unser Vermittlungshonorar 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Abweichende Provisionsvereinbarungen bedürfen der Schriftform.