

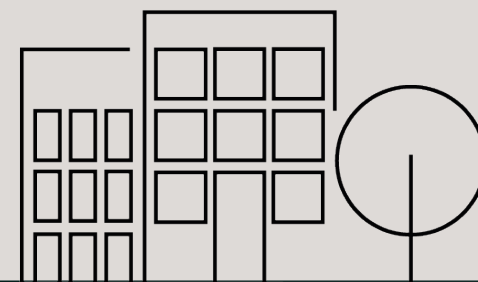
EXPOSÉ

2nd Central

Walcherstraße 11+11A
1020 Wien

Buschmann

HOLDING



IMMOBILIEN



2nd CENTRAL

Mietobjekt

Büro

Baujahr	2013
Grundstücksgröße	3.832 m ²
Mietfläche	15.069 m ²
Stellplätze	141
Mieterstruktur	Multitenant
Verfügbarkeit	ab sofort
Raumhöhen	2,80 m zzgl. Doppelboden 18cm und abgehängter Decke 15cm
Heizart	Fernwärme
Kälte	Hauszentral
Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung)	€ 3,86/m ²
Garagenplatz	€ 155/Stpl. inkl. BK, exkl. USt
Miete	ab € 15,50/m ²

Buschmann

HOLDING



2nd CENTRAL

Lage

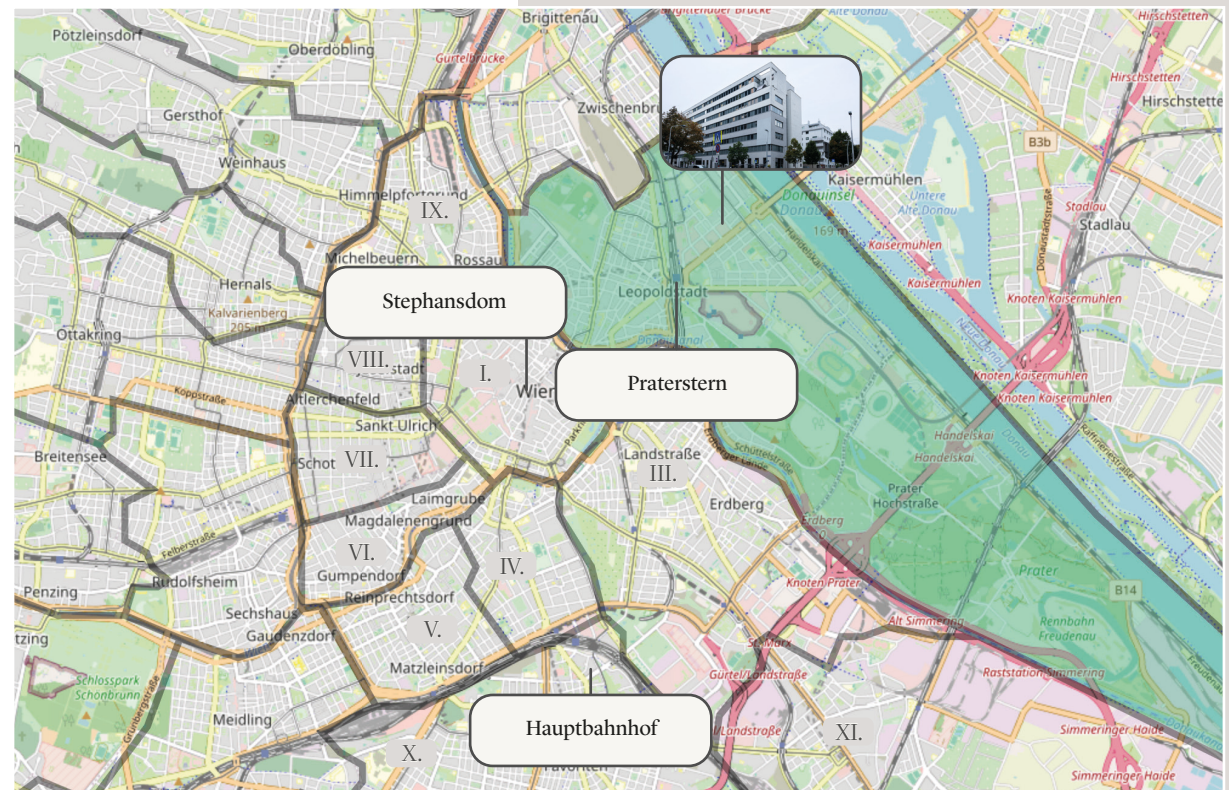
2. Bezirk

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre attraktive Lage im dynamischen Entwicklungsgebiet des 2. Wiener Gemeindebezirks. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die U1-Station Vorgartenstraße sowie der Austria Campus.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über den Praterstern, die Reichsbrücke und den Handelskai gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw. Gleichzeitig profitieren Nutzer von einem hohen Maß an Lebensqualität: Der Wiener Prater und die Donauinsel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

ÖPNV-Anbindung:

- U-Bahn: U1 Vorgartenstraße (200m)
U1/U2 Praterstern (600m)
- S-Bahn: Praterstern (750m)
- Bus: S1, S2, S3, S4, S7 sowie diverse Regionalzüge
11A und 82A (100m)
- Straßenbahn: Praterstern (800m) - Linie O und 5



2nd CENTRAL

Außenansicht



2nd CENTRAL

Büro



2nd CENTRAL

Garage



2nd CENTRAL

Mietobjekt

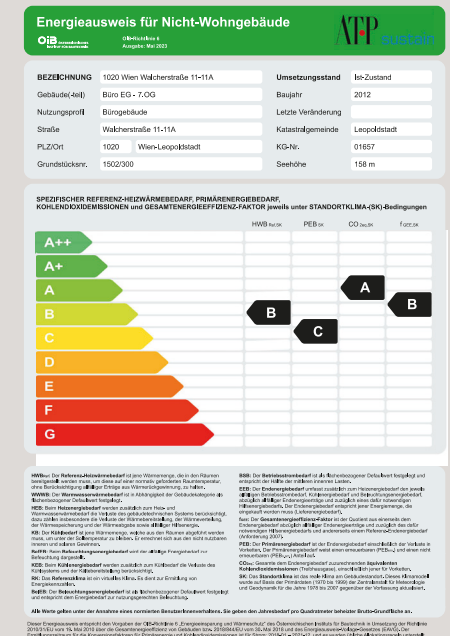
Büro

Das moderne 10-geschoßige Bürogebäude verfügt über zwei Untergeschoße mit insgesamt 141 Stellplätzen, ein Erdgeschoß mit Nahversorgungs- und Gastronomieangeboten (Billa, Café Ullmann) sowie sieben Büroetagen mit jeweils rund 2.000 m² Mietfläche.

Die Erschließung erfolgt über zwei zentrale Stiegenhäuser mit jeweils zwei Aufzügen. Die Büroflächen sind flexibel teilbar und ermöglichen Einheiten ab ca. 250 m². Zur hochwertigen Standardausstattung zählen offene Fenster, außenliegender Sonnenschutz, Doppelboden, abgehängte Decken, Teeküchen und Sanitärbereiche. Ausgewählte Flächen verfügen zudem über Terrassen. Im Hof befinden sich zudem Fahrradabstellplätze.

Die Büros bestechen durch Helligkeit und Ruhelage. Den Mietern stehen darüber hinaus Duschen und E-Ladestationen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Kühlung über eine zentrale Hauskälteanlage.

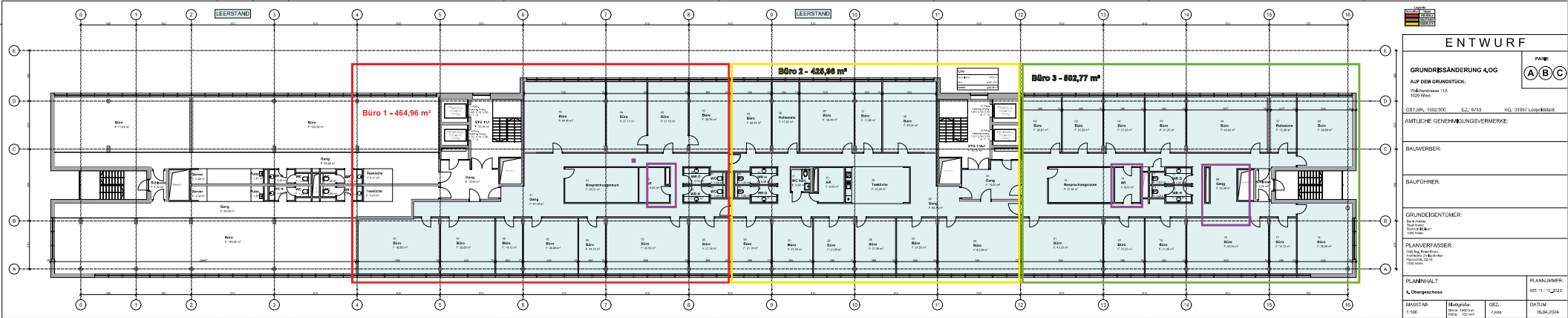
Die effizienten Grundrisse ermöglichen sowohl moderne Open-Space-Konzepte als auch klassische Bürostrukturen mit optimaler Tageslichtversorgung. Der Standort überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Innenstadt sowie die dynamische Entwicklung des Nordbahnviertels und zählt zu den attraktivsten Bürolagen des 2. Wiener Gemeindebezirks.



2nd CENTRAL

Freie Mietflächen

4. OG



2nd CENTRAL

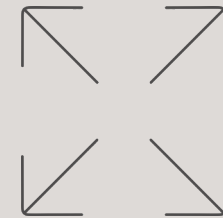
Freie Mietfläche

4. OG | 465 m²

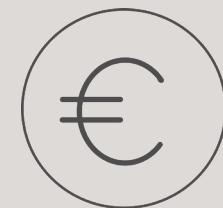


Buschmann

HOLDING



465 m²



ab € 15,5 /m²

Freie Mietfläche

[illegible]

2nd CENTRAL

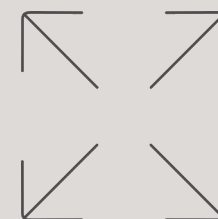
Freie Mietfläche

4. OG | 503 m²



Buschmann

HOLDING



503 m²



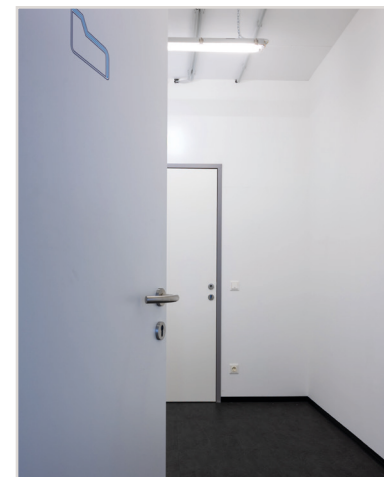
ab € 15,5 /m²

Freie Mietfläche

2nd CENTRAL

Freie Mietflächen

4. OG



2nd CENTRAL

Kontakt

DI WERNER WEISSENSTEINER

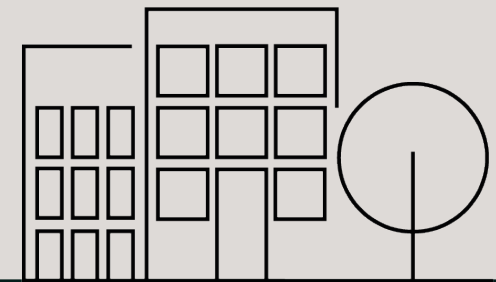
Leiter Asset Management
ww@buschmann-holding.at
+43 676 7611719

Buschmann Holding GmbH
Seilerstätte 17/8
1010 Wien
buschmann-holding.at



Buschmann

HOLDING



IMMOBILIEN

