



#0001008102

Topbüroflächen in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks mit Blick zum Stephansdom

1020 Wien



Mietpreis: Auf Anfrage
Nutzfläche: 22.000,00 m²

IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner
Immobilientreuhänder (Makler)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
wolfgang.wagner@riv.at
+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Diese ikonische Immobilie, welche seit 1970 als das Hauptquartier eines internationalen IT- und Softwareunternehmens bekannt ist, bietet ab Sommer 2025 rund 22.000 m² state-of-the-art Bürofläche für einen neuen Nutzer.

Aufgrund des historischen Wiener Stadtkerns sind großflächige, moderne Büros nahe dem Zentrum ein rares Gut. Die ODS95 (Obere Donaustraße 95) bietet Ihnen eine seltene Chance das Konzept der New Way of Work für Ihr Unternehmen zu realisieren, ohne auf eine zentrale Lage zu verzichten.

Bei betreten des Gebäudes erwartet Sie eine repräsentative Empfangssituation samt großzügiger Lobby. Die derzeitige Konfiguration mit Vereinzelungsanlage und Portier bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit, wobei diese optional für eine Nachnutzung sind. Die Ausstattung des Gebäudes mit 4 Haupt- und 2 Nebenliften ermöglicht einen reibungslosen und schnellen Zugang zu den verschiedenen Etagen, sowie eine direkte Verbindung zur eigenen Tiefgarage.

Die Regelgeschoße messen zwischen 1.510 m² und 1.620 m² und bieten völlige Flexibilität hinsichtlich der Layoutgestaltung. Sowohl geradlinige Belegungen sowie innovative Konzepte wie Tätigkeiten, sind uneingeschränkt möglich.

Mindestvertragsdauer: 5 Jahre

Maximalvertragsdauer: 10 Jahre

Die kleinstmöglich anmietbare Fläche ist ein halbes Geschoss mit ca. 750 m².

Die gegenständlichen Mietflächen werden gemeinschaftlich durch OTTO Immobilien und die Raiffeisen Immobilien Vermittlung vermarktet.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



| | |
|-----------------|------------------------------|
| Objektkategorie | Büro |
| Nutzung | Gewerbe |
| Vermarktungsart | Miete |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Baujahr | ca. 1970 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Fernwärme |

FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 22.000 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 28.05.2020 |
| Gültig bis | 27.05.2030 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 45,20 |
| HWB Klasse |  B |
| fGEE Wert | 1,47 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

Etagen 13

Repräsentatives Entree via großzügiger Lobby
derzeit mit Vereinzelnungsanlage und Portier (optional)
Lasten- und Personenlifte (4 Haupt- & 2 Nebenlifte)
mechanische Be- und Entlüftung
Kühlung mittels Kühlsegeln
große Fensterfronten
Server- und Nebenräume
Sanitärräume
EDV-Kabelkanäle



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| Mieter-Provision | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Kaution | 3 Bruttomonatsmieten |

Preise ab 19,50 € bis 22,50 € pro m² netto
Genaue Aufstellung unter "Flächen und Konditionen"

Betriebskosten ca. € 4,30 / m²



LAGE UND UMGEBUNG

Das bekannte und repräsentative Bürogebäude befindet sich in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks direkt an der Grenze zum 1. Bezirk am Donaukanal mit Blick auf den Stephansdom.

Alle Infrastruktureinrichtungen sind direkt vor der Haustüre und im wenige Schritte entfernten historischen Zentrum von Wien vorhanden.

Auch eine perfekte Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U 1, U 4, U 2 sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien) sowie individual mit dem Auto über die Obere Donaustraße und den Kai ist ebenfalls gegeben.

Auch Lokale in der unmittelbaren Nähe, am Donaukanal oder im 1. Bezirk bieten eine hohe Lebensqualität.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Regelgeschoss](#)

[Flächen und Konditionen](#)

