

BÜRO UND GEWERBEIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Makler und Büroberater: Liaison mit Zukunft

Jedes zweite Unternehmen mit Optimierungspotenzial – unterentwickeltes Bewusstsein für Kosten



Nicht jedes Büro hat die Idealmaße und ist gemäß der Organisation des Unternehmens strukturiert. Nahezu die Hälfte hat Potenzial. Bei vielen zahlt sich sogar ein Umzug aus. Foto: Bene

„Potenzial zur Steigerung der Nutzeneffizienz gibt es sicher bei der Hälfte aller Unternehmen“, sagt Martin Sabelko, Geschäftsführer der Wiener Unternehmensberatung Sabcon. Denn viele sitzen immer noch auf Flächen, die nicht ihrer Organisation entsprechen. „In den meisten Fällen sind die Büros zu groß“, so die Erfahrung von Andreas Gnesda, Geschäftsführer von Gnesda Office Consult. Derzeit seien es eher wirt-

schaftliche Notwendigkeiten, die Geschäftsführer oder Vorstände dazu zwingen, ihre räumliche Situation zu überdenken. Laufende Erhebungen des status quo und vor allem die adäquate Reaktion gebe es in Unternehmen noch selten. Der Grund: „Das Bewusstsein fehlt und oft sind die Ressourcen, um den Bedarf zu ermitteln, nicht vorhanden. Viele greifen das Thema aber auch aus Angst vor dem Ergebnis nicht an“,

meint Gnesda. Dabei spreche der betriebswirtschaftliche Hintergrund eine klare Sprache. „Fast bei jedem zweiten Unternehmen amortisiert sich der Umzug bereits nach zwei Jahren“, meint der Gnesda Office-Consult Chef. Trotz fehlenden Bewusstseins und schwacher Flächeneffizienz – eines ist unter Experten unbestritten: Die Mobilität (auch) der österreichischen Firmen steigt erkennbar – mit direkten Auswirkungen

auf den Immobilienmarkt. Projekte werden jetzt zunehmend auch ohne Vorverwertung gestartet, da sich die Mieter nicht lange Zeit vor Projektstart binden wollen. Weiters wird die Laufzeit der Mietverträge kürzer. „Abschlüsse mit Laufzeiten über drei Jahre sind bereits selten“, so DTZ-Geschäftsführer Peter De Leeuw.

Zudem könnte diese Entwicklung eine verstärkte Allianz zwischen Maklern und Beratern hervorbringen. Denn durch ein Zusammenspiel dieser zwei Branchen würde das gesamte Dienstleistungsspektrum für veränderungswillige Unternehmen abgedeckt. Immobilienmakler sind stark in der Suche oder Vertragsgestaltung, während Berater die technische Planung und Einrichtung übernehmen. Der zukünftige optimale Ablauf aus Sicht des Planers: „Zunächst ermittelt ein Büroplaner die Ist- und Sollsituation. Danach wird ein Makler exklusiv beauftragt, der anhand dieser konkreten Vorgaben gezielt suchen kann. Die Provision holt sich der Makler dann beim Abgeber“, sagt Gnesda, der bereits mit bestehenden Partnern nach diesem Muster arbeitet.

Beim Gedanken der Exklusivität, also der alleinigen Vertretung, wird es DTZ-Chef De Leeuw warm ums Herz: „Werden die Aufträge exklusiv vergeben, können wir ganz anders kalkulieren. Und das kommt dem Kunden zugute.“ (ee)

„Aktivstiegenhaus“ im Rampenlicht

Büroprojekt „Le Bureau“ will mit Wohlbefinden punkten

„Stiegenhäuser führen oft ein Schattendasein. Sie sollten aber mehr sein als nur Fluchtwege“, macht sich Rainer Tietel, Projektleiter bei Heindl Leasing, für die Treppenfächchen stark. Das ist eines von mehreren Merkmalen, die das Projekt Le Bureau, geplant von der französischen Architektin Françoise-Hélène Jourda, von anderen Wiener Bürohäusern unterscheiden sollen. Gute Beleuchtung, Trinkbrunnen und Kunstwerke, kombiniert mit dazupassendem Sound aus Lautsprechern, sorgen nach der Fertigstellung Mitte 2005, geht es nach dem Projektentwickler Heindl Leasing, für eine Belebung des so genannten Aktivstiegenhauses. Dazu wird alle zwei Stockwerke ein Pulsmessgerät aufgestellt, das die Fitness der Liftverweigerer überprüft.

„Das zu planen war eine Herausforderung, da wir bei vielen Ideen in Konflikt mit der Bauordnung gekommen sind“, sagt Tietel. Das Bürohaus in der Dresdnerstrasse in Wien-Brigittenau wird insgesamt sieben Stockwerke hoch, wobei in der obersten Etage Wohnungen gebaut werden. Neben viel Grünräumen und der Lage direkt an der U6 Station Dresdner Straße, soll die „Baukörpertemperierung“ potenzielle Mieter überzeugen. „Kühl- und Heizschlangen werden eingemauert, wodurch wir ein konstant angenehmes Klima ohne Zug und Konvektion erreichen“, meint Tietel. Interessenten können Flächen ab 120 Quadratmetern zu einem Nettopreis zwischen neun und elf Euro, je nach Stockwerk, mieten. (ee)



Das neueste Heindl-Projekt in Wien-Brigittenau soll Wohngefühl optimal mit Büroatmosphäre verbinden. Foto: Heindl

VILLENETAGE: 4-Zimmer-Altbau, Ober-Sievering, Eigengarten, 1A-renoviert, Topausstattung, Inklusivmiete 2.000,- Detailinfo: ☎ 01/533 50 63, www.RHR-Vienna.at

120M² Dachmaisonette mit Blick auf den Nußberg in idyllischer Lage direkt in Nußdorf, Top-Ausstattung, inkl. Tiefgaragenplatz, Chalet ☎ 01/378 52 55/36

RUHELAGE, moderne Dreizimmerwohnung, Bestzustand, 880,- Inklusivmiete, Huber Immobilien, ☎ 0699/114 57 345, www.hhi.at

VILLENETAGE: 6-Zimmer-Altbau, Jugendstil, Grinzing, Gartenanteil, DeLuxe, Inklusivmiete 2.850,-. Detailinfo: ☎ 01/533 50 63, www.RHR-Vienna.at

1230 Wien

VILLENWOHNUNG: 6-Zimmer-Maisonette, Mauer, Luxusneubau, Eigengarten, Garagenplatz, Inklusivmiete 1.919,- Detailinfo: ☎ 01/533 50 63, www.RHR-Vienna.at

DACHGESCHOSSWOHNUNG, Erstbezug 88m², Dachterrasse, € 740,- + Betriebskosten + Ust. ☎ 0676/78 48 570

ANGEBOTE STMK/KTN

NÄHE AFLENZ - STEIERMARK, solventer Mieter (Kaufoption) für großzügiges Anwesen, Haupthaus 160m² Wohnfläche mit Nebengebäude und Garage 120m² auf 7.000m² Parkgrundstück gesucht. ☎ 0049/40/645 09 672.

EIGENTUM
NACHFRAGE

ANGEBOTE WIEN

PROFESSORENEHEPAAR sucht helle 4 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon, Kauf/Miete. ☎ 0049/179/200 60 97

1010 Wien

IMMOBILIEN Photogalerie
WWW.MOBILREAL.COM

CITY-APPARTEMENT/SPIEGELGASSE, 70m² Appartement in saniertem Altbau, 3. Liftstock, exklusive Ausstattung, Kaufpreis VB 450.000,-, ☎ 01/535 53 05/46 www.columbus-immobilien.at oder

NÄHE GRABEN, 100m² sanierter Altbau, 3. Stock, 3 Zimmer, Ruhelage. Columbus Immobilien ☎ 01/535 53 05-46

1020 Wien

PRATERSTRASSE, 72m² Stilaiteigentum (4. Liftstock), Flügeltüren, 108.000,- (Garagenplatz), Perconsultreal ☎ 0676/37 50 144

U1-NÄHE: topsanierte Altbauwohnungen ab 115m² in verschiedenen Stockwerken und sanierungsbedürftige Lofts in saniertem Stiflithaus ab € 1.000,-/m², www.winegg.at ☎ 01/315 72 80-14, 0699/1181 0390

STUDENTENTRAUM: Traumhafte 53m² Altbauwohnung mit Terrassen, www.Ingrand.at, ☎ 01/313 94/45

1030 Wien

124m² ALTBAUWOHNUNG, 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, grosser Vorräum, sehr hell (da Eckwohnung), saniertes Lifthaus, **WWW.VERMONT.AT** ☎ 01/532 1868

CITYNAH: Wohnungen von 68 bis 124m², Wohnungen und Haus topsaniert, € 1.820,-/m². www.winegg.at ☎ 01/315 72 80-16, 0664/240 18 26

STADTPARK! HILTON! unbefristete HAUPTMIETE! toprenovierter 115m² ALTBAUERSTBEZUG! 2 Zimmer, 2 Kabinette, Nebenräume, Parkettboden, Flügeltüren, repräsentatives STILHAUS! 920,- Monatsmiete, Realtip ☎ 02233/53 100

1040 Wien

PRAKTISCHE Tipps zum Kauf einer Eigentumswohnung. Kostenloser Vortrag der mobilen Gebietsbetreuung, Referent RA Dr. Michael Ambrosch. Bank Austria - Creditanstalt, Konferenzsaal, Julius Tandlerplatz 3, 1090 Wien, Zugang über Rolltreppe, Donnerstag, 9. September 2004, 18.30 Uhr. Info: ☎ 01/522 72 54.

GROSSZÜGIGE DACHTERRASSENWOHNUNG, 153m² plus 50m² gartenseitige Terrassen mit schönem Ausblick, Raumaufteilung und Ausstattung flexibel, neuer Lift, Erstbezug November 2004. **NESTBAU IMMO** ☎ 01/532 92 21

1050 Wien

Sedlak | 47m² WOHNUNG zzgl. kleiner Balkon im 3. Stock eines generalsanierten Altbaus. Hauszentralheizung, Aufzug. Provisionsfrei direkt vom Baumeister DI Sedlak GmbH ☎ 0664/604 32 180 oder www.sedlak.co.at

Sedlak | 3-ZIMMERWOHNUNG MIT 71M² ZZGL. 35M² TERRASSE. Hofruhelage (süd-westseitig) im 1. Stock, Neubau-Erstbezug, Garagenplätze im Haus. Provisionsfrei direkt vom Baumeister DI Sedlak GmbH ☎ 0664/604 32 180 oder www.sedlak.co.at

MARGARETENPLATZ-NÄHE: topsaniertes Altbau, Erstbezug, 88m², € 140.100,-, www.winegg.at ☎ 01/315 72 80-16, 0664/240 18 26

1060 Wien

Sedlak | 66m², 3 ZIMMERWOHNUNG, südseitig im 4. Stock, Neubau-Erstbezug. Garagenplätze im Haus. Provisionsfrei direkt vom Baumeister DI Sedlak GmbH ☎ 0664/604 32 180 oder www.sedlak.co.at

LOFT in 1060: 165m² in Hofruhelage, 2. OG, Direktlift, Bestzustand! Barmittel nur 99.000,-/+. Rate. citylofts: ☎ 0664/110 78 50, reas@aon.at

GEFÖRDERTE DG-Maisonette, Erstbezug, 106m² Wohnfläche + 50m² Terrasse, FP € 283.000,-, www.immobilienzentrale.at ☎ 0664/205 67 28

1070 Wien

NEUBAU, Penthouse, 235m² Wohnraum auf einer Ebene, 190m² Terrassen, Lift ins Wohnzimmer, gediegene Ausstattung, viel Glas, Mitplanung erwünscht, Kaufpreis € 790.000,-! Planeinsicht, Beratung und Vergabe durch Rainer & Partner Immobilien ☎ 01/526 94 74/23

Bürohaus
1230 Wien, Jochen Rindt-Str. 25
zu verkaufen oder vermieten

420 m² Büro mit direktem Zugang zu
500 m² Hochhalle
2 x 366 m² Büros

direkt vom Eigentümer
provisionsfrei

€ 7,50 Büromiete € 6,- Lagermiete

Luna 1, 6250 Kundl / Tirol
05338/75000 • 01/698 67 04 • 0664/100 17 89
wien.immobilien@hochstaffl.com

NEUBAU ERSTBEZUG, Balkone, Loggia, Terrassen, hervorragende Infrastruktur, in Bau oder in Planung, www.trustreal.at ☎ 01/585 75 92 11, 0699/1585 75 97

SEIDENGASSE! Wunderschöne 104m² Erstbezugswohnung mit 20m² Balkon, Mitgestaltung! 273.000,-, www.Ingrand.at ☎ 01/313 94/44

GRÜNDERZEITHAUS! 4. Liftstock und 4m² Balkon, 125.000,-, www.Ingrand.at ☎ 01/313 94/43

1080 Wien

LERCHENFELDERSTRASSE, hofseitig, 91m² und 17m² Terrasse, 77m² topsaniert. HN Immobilien ☎ 01/961 31 31 31, 0699/1000 8558.

1080, ZELTGASSE, Stilaltbau, südseitiger 3. Stock, sanierungsbedürftige 70m², Erkerzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Nebenräume, Parketten, VB 123.000,- Supp Immobilien ☎ 0676/477 03 06.

BENNOGASSE: 52m², schöne Hofruhelage, neuwertig, 1. Liftstock, Verkaufspreis € 97.000,-. Immobilienbüro Vrtala ☎ 0676/436 96 39.

1090 Wien

AKH, Loftdachgeschoß: Wohnung / Ordination, 150m² + 20m² Südterrassen, Panoramablick, Lift, Topausstattung, Mitgestaltung, provisionsfrei von Architekt: ☎ 0676/610 82 04, Pläne: baucon@room8.at

Büroflächen in Toplagen

| | | | |
|---------------|--------------------|------------|---|
| 1., Opernring | 50 m ² | € 945,71 | Ruhelage |
| 1., Opernring | 150 m ² | € 3.611,86 | Belletage mit Blick auf die Oper/Burggarten |
| 1., Parkring | 460 m ² | € 7.000,00 | Repräsentativ (!) |
| 3., Galleria | 240 m ² | € 2.408,40 | neu saniert |

Geschäftslokale in Toplagen

| | | | |
|----------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| 1., Getreidemarkt | 138 m ² | € 2.208,00 | Nähe Mariahilferstraße |
| 1., Opernring | 100 m ² | € 3.500,00 | Opernringhof |
| 8., Alserstraße | 115 m ² | € 2.000,00/m ² | Eigentum, Hauptuninah |
| 3., Landstr. Hptstr. | 158 m ² | € 2.500,00 | topfrequentiert |

Für weitere attraktive Büro- und Geschäftsflächen kontaktieren Sie bitte Herrn Josef Kottulinsky - Leitung Gewerbe.

ENGEL & VÖLKERS
1010 Wien, Opernring 9, Tel: 01/ 58 58 210-14
Fax: 01/ 58 58 210-21, E-Mail: j.kottulinsky@evwien.at

TRAUMHAFT BALKONRUHELAGE im Stilaltbau: Herrlicher Grünblick, 67m² Wohnzimmer, 2 Kabinette, NR, Parketten, Flügeltüren, Erstbezug nach stilgerechter Neuausstattung, 159.000,-, provisionsfrei! ☎ 0699/176 99 176

1120 Wien

Sedlak | HOFFINGERGASSE: Unser neues Wohnbauprojekt. Wohnungsgrößen von 59m² bis 137m². Alle Wohnungen verfügen über Balkon, Loggia und/oder Terrassen, tw. auch Eigengärten. Derzeit in Bau, Fertigstellung im Sommer 2005. Nähere Informationen unter ☎ 0664/604 32 180 oder www.sedlak.co.at

1160 Wien

DACHGESCHOSS zum Selbstausbau, Bauträgerprojekt ca. 450 bis 800m² erzielbar, provisionsfreier Aktionspreis 94.474,-, www.reich-redl.at ☎ 0676/8 498 07 17

ROTERDSTRASSE, 64m² Eigentum, 2 Zimmer, Bad, Loggia, Gartenbenützung, Fernwärme. € 93.000,- GIK ☎ 0676/35 90 431

TOPSANIERTE 2 Zimmer, 77m², Ruhelage, € 113.500,-, provisionsfrei, www.winegg.at ☎ 01/315 72 80-30, 0699/1181 0390