

세아 아인스 빌딩

Leasing Information

April. 2025

Highlight

- 사옥 용도로 최적화된 물리적 환경
- 수도권 동남부의 핵심 교통 허브
- GBD 중 가장 성장 가능성이 높은 삼성역 입지
- GBD 내 희소성 있는 오피스 자산



사옥 용도로 최적화된 물리적 환경

대지면적 약 640평, 연면적 약 4,200평, 기준층 전용면적 약 240평으로 중견기업 사옥용으로 최적화된 물리적 환경



수도권 동남부의 핵심 교통 허브

지하철 2호선 삼성역에서 도보 3분 거리 위치

영동대로 복합환승센터 개발로 향후 GTX(A, C), 위례신사선 등이 추가 개통됨에 따라 수도권 동남부의 핵심 환승센터 역할을 할 것으로 예상

영동대로변은 다양한 버스 노선이 확보되어 있어 주요 간선도로 및 수도권 전역으로 편리한 이동 가능



GBD 중 가장 성장 가능성이 높은 입지

삼성역~봉은사역 영동대로 복합환승센터 개발 및 현대자동차그룹GBC 개발, 잠실종합운동장 리모델링과 국제교류복합시설 조성 등의 굵직한 개발사업들이 진행 및 예정 중에 있어 강남권 지역 중 가장 성장가능성이 높은 입지



GBD 내 희소성 있는 오피스 자산

대기업, 중소기업, IT, 스타트업 등 다양한 기업이 밀집되어 있는 강남 업무밀집지역 내 입지

코엑스, 인터콘티넨탈 호텔, 도심공항터미널, 파크하얏트 서울 등 다양한 편의시설 인프라가 조성되어 있는 GBD 입지

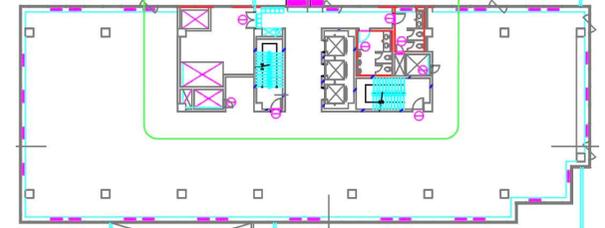
강남권의 풍부한 임차 수요와 가파른 임대료가 상승, 최저 공실률을 기록하는 GBD 내에 입지

GENERAL INFORMATION



소재지	서울특별시 강남구 테헤란로104길 21 (대치동 1000-12)		
역세권	지하철 2호선 삼성역		
연면적	4221.56 py 13,955.67㎡	E/V	승객용 3대
건축규모	B4 / 9F	주차	총 68대 (자주식)
준공년도	2001년 9월	냉난방	중앙냉난방
기타	건축물 전체 임대 조건		

● floor plan



● space & rent

해당층	임대면적	전용면적	입주시기
B4 ~ 9F	4,221.57 py	2,162.72 py	협의
(VAT 별도)			
평당 보증금	평당임대료	평당 관리비	
150 만원	15 만원	4.5 만원	

● location



SPACE & RENT

- 지하1층부터 지상9층까지 전용면적 약 2,200평 가량의 건축물 전체 임대조건입니다.
- 건축물 전체 임차시, 약 600명 ~ 900명 가량 상주 가능하며, 중견기업 사옥용으로 선호도가 높은 면적 구성입니다. (개별기업의 업종에 따라 필요면적 차이 있을 수 있음)

(단위 : 만원, VAT 별도)

Floor	면 적 표				임 대 가			입주시기
	임대면적		전용면적		평당 보증금	평당 임대료	평당 관리비	
	m ²	py	m ²	py				
9F	904.47	273.60	463.36	140.17	150	15	4.5	협 의
8F	1,233.29	373.07	631.82	191.12				
7F	1,233.29	373.07	631.82	191.12				
6F	1,233.29	373.07	631.82	191.12				
5F	1,545.63	467.55	791.82	239.53				
4F	1,545.63	467.55	791.82	239.53				
3F	1,545.63	467.55	791.82	239.53				
2F	1,520.17	459.85	778.78	235.58				
1F	1,100.00	332.75	563.53	170.47				
B1	2,094.26	633.51	1,072.89	324.55				
합 계	13,955.67	4,221.57	7,149.49	2,162.72	150	15	4.5	

LOCATION

- 지하철2호선 삼성역에서 직선거리 160m, 도보 3분거리에 위치하여 출, 퇴근이 용이합니다.
- 삼성역 일대는 **영동대로변 복합환승센터** 개발로 향후 GTX-A, C 노선 및 위례신사선 경전철 등이 추가 개통될 예정에 있고, **현대자동차 글로벌비즈니스센터**와 **잠실운동장 MICE복합공간 조성사업**으로 향후 교통편의성이 더욱 향상되고 비즈니스, 문화, 전시, 국제행사가 어우러지는 동남권의 핵심지역으로 성장할 예정입니다.



1) 영동대로 복합환승센터

영동대로 복합환승센터

. 계획 시행자 : 서울특별시	
. 공사기간 : 2021. 06. 30 ~ 2028. 04. 07(예정)	
. 주요시설 : 철도통합역사, 버스환승센터, 공항터미널, 주차장, 시민편의공간 등	
. 사업비용 : 1조 2,389억 원	
. 삼성역과 봉은사역 사이 연장 597m, 폭 63, 깊이 53m 지하공간 건설 - 지상 : 녹지광장 - 지하1층 : 기존 도로 - 지하2, 3층 : 공공상업공간 - 지하4~7층 : 5개 철도노선 및 환승공간 . 철도 : GTX-A, C, 위례~신사 경전철	. 추진 현황 - 2016년 기분구상 - 2021. 06. 30. 착공 - 2022. 11. 28. 1,2공구 건설공사(건축 및 시스템) 발주



LOCATION

2) 현대자동차그룹 글로벌비즈니스센터

서울특별시 강남구 삼성동에 소재한 구 한국전력공사 본사 부지를 매입하여 철거하고 건설 중인 현대자동차그룹의 통합 신사옥입니다.
서울시의 2번째로 100층이 넘는 랜드마크 빌딩이 될 것으로 보이고, 오피스와 컨벤션 호텔이 들어설 예정입니다.

현대자동차그룹 글로벌비즈니스센터

- . 현대자동차그룹 통합 사옥 건립 목적으로 개발 진행 중
- . 위 치 : 서울특별시 강남구 영동대로 512
- . 개발면적 : 74,148㎡
- . 공사기간 : 2020. 05. 20 ~ 2028. (예정)
- . 건축규모
 - 메인타워 : B7 / 105F (569m)
 - 컨벤션 호텔 : B7 / 35F (193m)
 - (2020년 하반기부터 50층(260m) 3개 건축물로 변경하는 방안 논의 중)
- . 공사비 : 2조 8,164억 원
- . 시공사 : 현대건설, 현대엔지니어링



3) 잠실운동장 MICE 복합공간 조성 사업

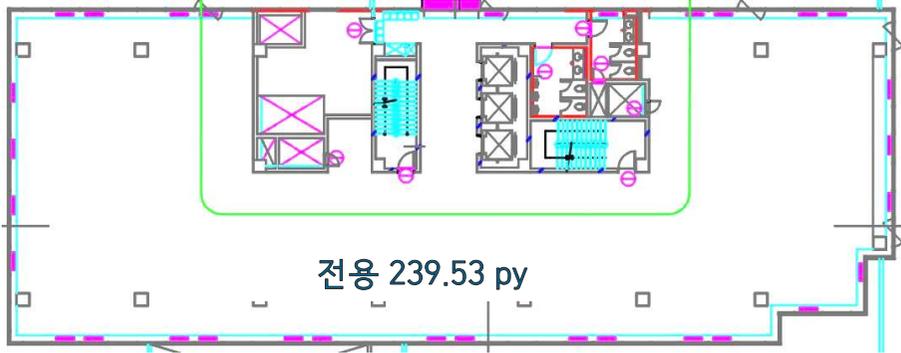
서울시는 잠실운동장과 한강 탄천 수변을 활용하여 잠실 일대를 첨단 스포츠·전시 컨벤션시설 조성계획을 발표하고 수변 생태·여가 문화공간을 품은 세계적 수준의 문화·산업 거점으로 육성한다는 구상을 내놓았습니다. 최근에는 잠실야구장을 캐나다 온타리오주 토론토 로저스센터(토론토 블루제이스 홈구장)처럼 호텔 직관이 가능한 첨단 돔구장으로 건설한다는 방침을 내놓아 삼성역부터 잠실운동장 일대가 새롭게 재편될 것으로 예상됩니다.

잠실운동장 MICE 복합공간 조성 사업

- . 잠실운동장 리모델링 및 스포츠, MICE 복합공간으로 개발
- . 위 치 : 서울특별시 송파구 올림픽로25 일대
- . 부지면적 : 357,576.2㎡ (수상면적 포함)
- . 주요시설 : 주경기장(리모델링, 보조경기장(이전, 신축), 테크시설(별도 증축)
- . 사업기간
 - 잠실운동장 리모델링 : 2015. 11 ~ 2026. 02 (예정)
 - MICE복합공간 조성 : 2023. ~ 2029. (예정)
- . 총사업비 : 2조 1,672억 원 (전액 민자)
- . 우선협상대상자 : (가칭)서울스마트마이스파크(주) (주간사 : 한화건설)
- . 추진 현황
 - 2021. 12. 10. 우선협상대상자 지정
 - 2023. 상반기 ~ 실시협약 체결을 위한 협상 진행



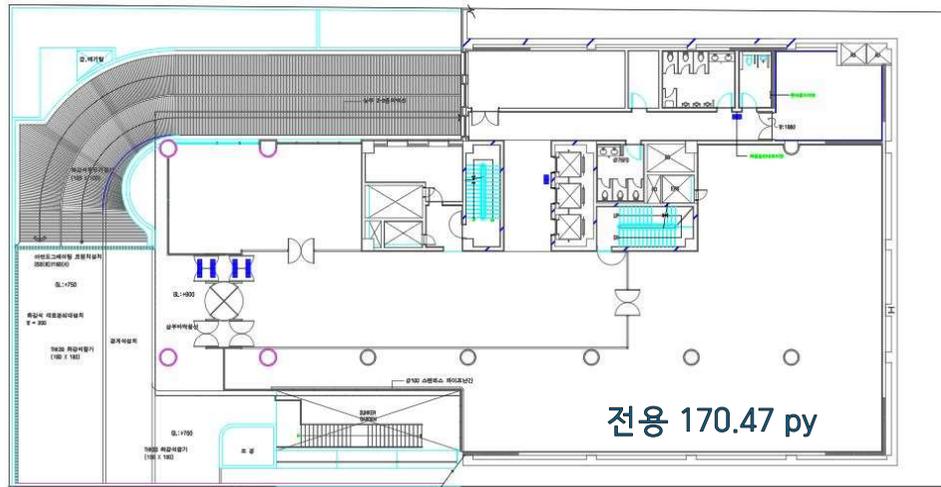
FLOOR PLAN



3F ~ 5F



6F ~ 8F



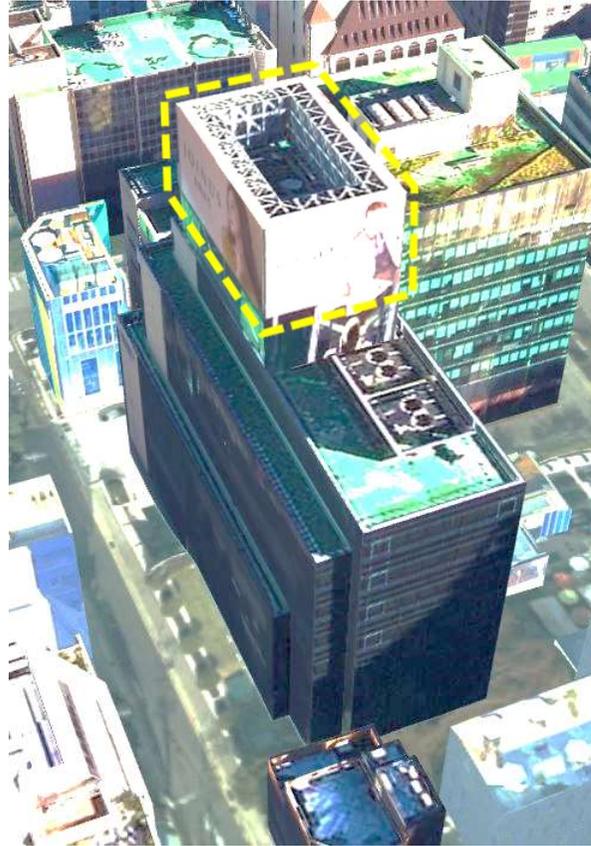
1F



9F

ROOFTOP SIGN

- 현재 임차인 인디에프에서 옥상 광고탑 설치를 허가 받아, 총 4개 면에 자체브랜드 광고를 하고 있습니다.
- 옥상 광고탑은 강남권 일대 및 동부간선도로에서 가시권에 있어, 추가 비용부담 없이 회사 브랜드 등의 광고효과를 기대할 수 있습니다.



APPENDIX

● 전경



● 내부





CONTACT.

주식회사 더바른 | (주)티에이치아바른부동산중개법인

서울특별시 강남구 강남대로308, 18층(역삼동, 랜드마크타워)

Tel. 02. 522. 8285 / 8338

Fax. 02. 522. 2688

Homepage. www.thebareun.co.kr