

LeopoldQuartier Office bei U4 Rossauer Lände



Objektnummer: 6947

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Nutzfläche:	19.525,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaltmiete (netto)	484.230,35 €
Kaltmiete	561.383,76 €
Miete / m²	23,60 €
Betriebskosten:	77.153,41 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

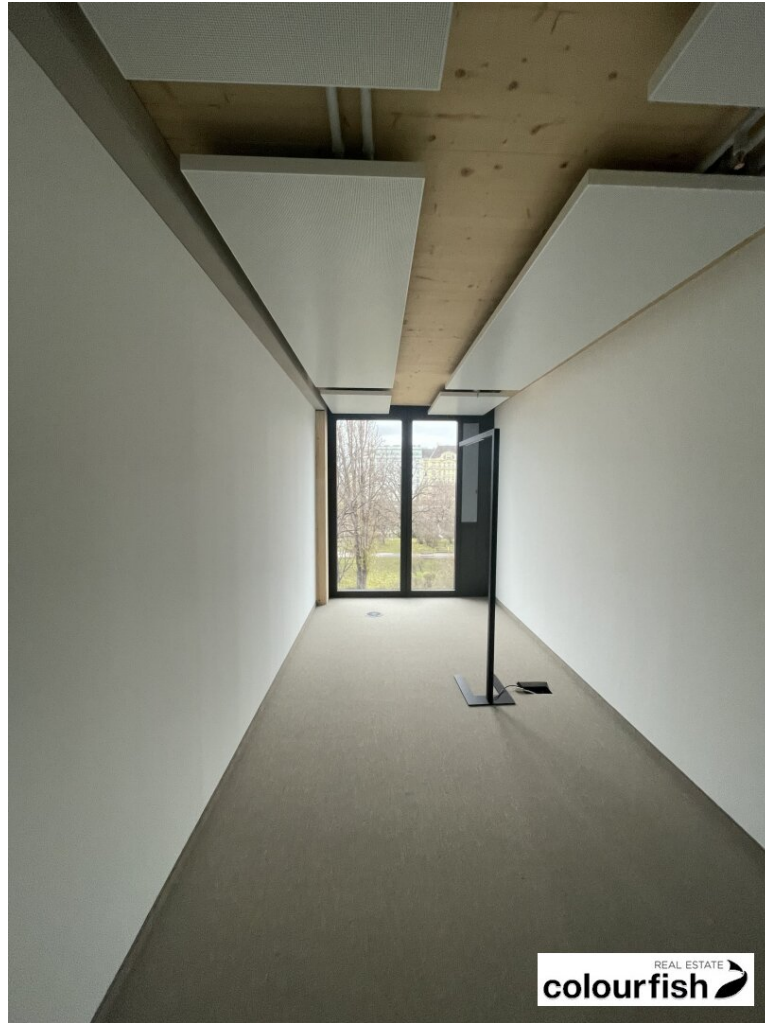


Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



REAL ESTATE
colourfish



colourfish



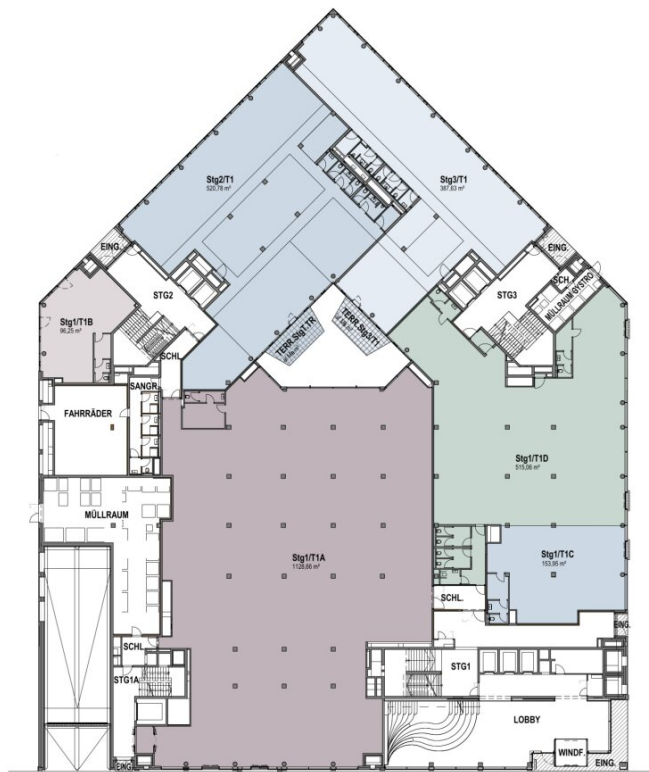
colourfish







In diesen Plänen sind alle Maße abgerundete Werte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in diese Pläne eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird zitiert der Vermieter mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, wie sie sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



ERDGESCHOSS

Mietflächen gesamt EG:
ca. 2.802 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

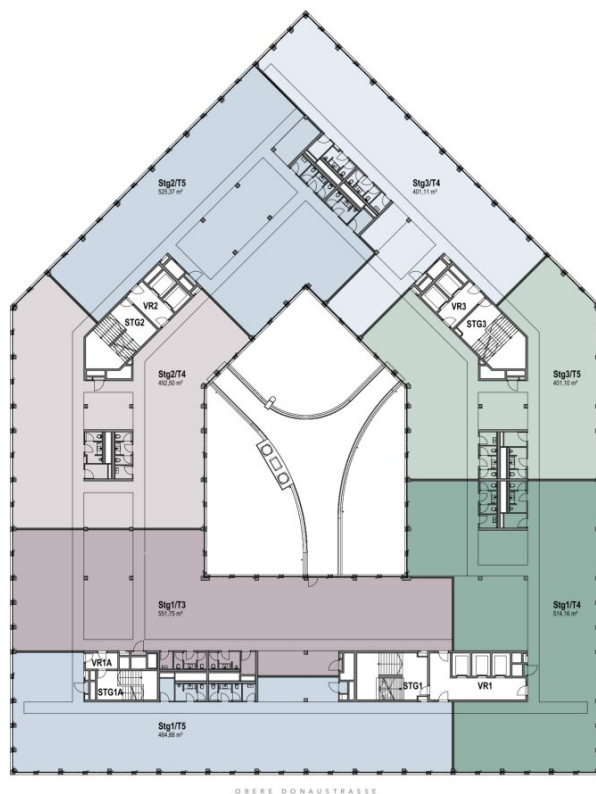
Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



REAL ESTATE
colourfish

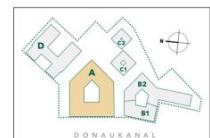
In dieser Planansicht sind alle Maße als ungerundete Flächenwerte zu betrachten. Abweichungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in diese Planansicht eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seinem der Vermietung mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, wie sie sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



2. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 2. OG:
ca. 3.351 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



REAL ESTATE
colourfish

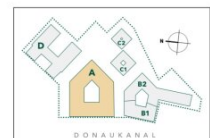
In diesen Plänen sind die Maße der verschiedenen Flächen zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in diese Pläne eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seinem der Vermieter mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, wie sie sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



3. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 3. OG:
ca. 3.289 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



REAL ESTATE
colourfish

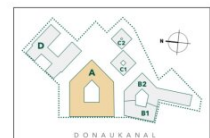
In dieser Planzeichnung sind alle Maße als ungenutzte Flächen zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in diese Planzeichnung eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seinem der Vermietung mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, wie sie sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



4. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 4. OG:
ca. 3.311 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

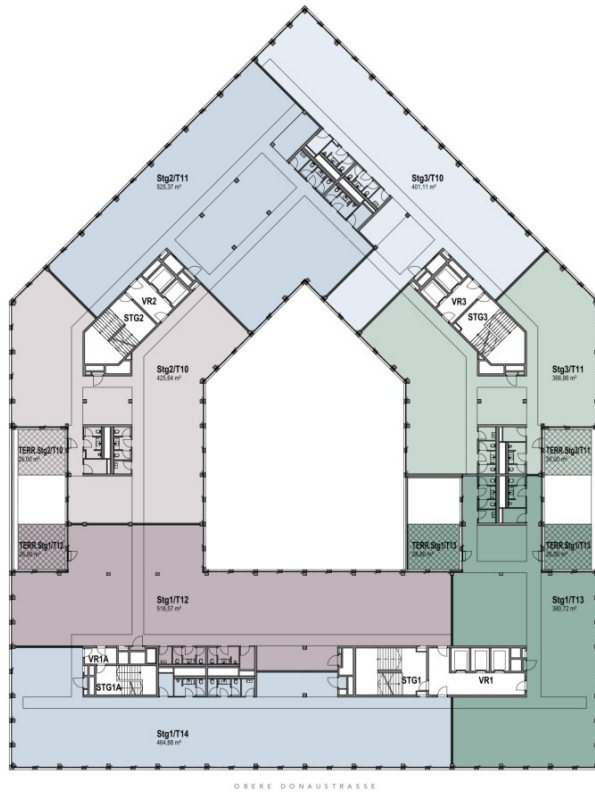
Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



REAL ESTATE
colourfish

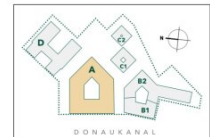
In dieser Planzeichnung sind alle Maße als ungenau anzunehmen. Die in dieser Planzeichnung
 WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird seinen der Vermietung mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet,
 wie sie sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



5. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 5. OG:
 ca. 3.083 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

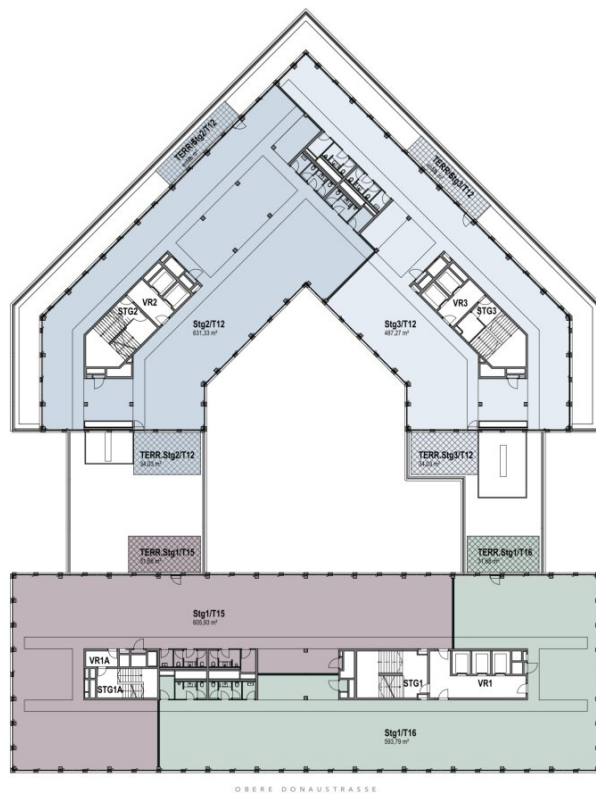
Obere Donaustraße 25
 1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



REAL ESTATE
colourfish

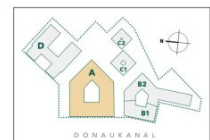
In dieser Planansicht sind alle Maße, abweichend von den tatsächlichen Verhältnissen, die in der Planansicht dargestellt sind, als mögliche Maximalwerte dargestellt. Jeder Mieter wird sich der Verantwortung bewusst sein, dass die Angaben in der Planansicht nur eine Orientierungshilfe darstellen und nicht als verbindliche Maßangaben zu verstehen sind. Die in der Planansicht dargestellten Maße sind nur eine Orientierungshilfe und nicht als verbindliche Maßangaben zu verstehen sind. Die in der Planansicht dargestellten Maße sind nur eine Orientierungshilfe und nicht als verbindliche Maßangaben zu verstehen sind.



6. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 6. OG:
ca. 2.318 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

Das LeopoldQuartier OFFICE bietet auf neun Büroetagen insgesamt rund 22.000 Quadratmeter State-of-the Art Büroraum. Ein Gastronomie- und Einzelhandelsangebot im Erdgeschoss schafft Mehrwert im Sinne einer ausgewogenen Work-Life-Balance. Die flexiblen Grundrisse in Kombination mit den idealen Raumtiefen ermöglichen eine maximal effiziente Flächennutzung. Ob Einzelbüro, Open Space oder multifunktionaler Raum – im LeopoldQuartier OFFICE sind der Individualisierung keine Grenzen gesetzt. Das Büro von morgen erfindet sich immer wieder neu und ist so variabel wie das Leben selbst.

Hohe Decken, natürliche Holzoberflächen und eine flexible Raumeinteilung schaffen die besten Voraussetzungen für ein individuelles Bürokonzept. Moderne Heiz-/Kühlsegel-Technologie sorgt für größtmögliche thermische Behaglichkeit, Stehleuchten mit direktem bzw. indirektem Lichtanteil garantieren zu jeder Tageszeit die richtige Beleuchtung.

Durch die konsequente Nutzung von Erdwärme, Erdkälte und Photovoltaik ist das LeopoldQuartier im Betrieb CO₂-neutral. Die Energie stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen. Das intelligente Zusammenspiel aus moderner Sensorik und digitaler Gebäudeautomatisierung reduziert zudem den Energiebedarf nachhaltig und erheblich.

Das LeopoldQuartier Office erfüllt alle Anforderungen, die EU-Taxonomie und ESG an Immobilien stellen. Damit ist das Gebäude ESG-konform, also mit Brief und Siegel grün und nachhaltig. Zusätzlich strebt das LeopoldQuartier fünf unterschiedliche Zertifizierungen in DGNB Gold an.

Umgeben vom grünen Augarten, dem belebten Donaukanal und dem pulsierenden Herz der Stadt – dem ersten Bezirk – bietet das LeopoldQuartier das Beste, was Natur und urbanes Leben zu bieten haben. Öffentlicher Verkehr, Shopping, die schönsten Orte der Stadt – von hier aus sind sie alle wunderbar einfach zu Fuß zu erreichen, die U4 Station Rossauer Lände ist 5 Gehminuten entfernt, der Flughafen 20 Autominuten. Das LeopoldQuartier OFFICE verbindet die Vorteile der zentralen Lage mit dem Erholungswert der angrenzenden Grünflächen. Kurz – einen idealer Ort zum Arbeiten!

verfügbare Flächen/Konditionen:

Geschäftslokal:

EG, T1B: ca. 102 m²

EG, T1C: ca. 167 m²

EG, T1D: ca. 567 m²

Büro:

1.OG: ca. 3.110 m² - teilbar ab ca. 350 m²

2.OG: ca. 3.579 m² - teilbar ab ca. 350 m²

3.OG: ca. 3.515 m² - teilbar ab ca. 350 m²

4.OG: ca. 3.536 m² - teilbar ab ca. 350 m²

5.OG: ca. 3.299 m² - teilbar ab ca. 350 m²

6.OG: ca. 2.486 m² - teilbar ab ca. 350 m²

Mietpreis Büro: netto ab € 23,60 bis 26,10/m²/Monat

Mietpreis Geschäftslokal: netto ab € 17,00 bis 18,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 4,70/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Nachhaltig
- 2,80 m lichte Raumhöhe in den Büroräumen mit 1,35 m Ausbauraster
- Hohlraumboden im Büro, Doppelboden im Gang
- Fichte, FSC-zertifiziert
- außenliegender, elektrisch witterungsgesteuerter Sonnenschutz
- Heiz- und Kühlsegel, regelbar je Arbeitsplatzgruppe
- mechanische Zu- und Abluftanlage mit CO² geführtem Luftwechsel in den Büros

- öffnenbare Lüftungsflügel in jeder 2. Achse
- Stehleuchten (direkt/indirekt) mit Präsenzregelung
- Fenster weitgehend raumhoch, teilweise mit Parapet (z.B. Innenhof)
- Sensorik sorgt entlang der Fassade für Energieeffizienz
- teilweise Balkone und Terrassen
- 127 PKW-Stellplätze (E-Lademöglichkeiten an jedem Stellplatz möglich)
- Fahrradabstellraum mit Duschen und Umkleiden

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U4 Roßauer Lände

Straßenbahn: 31

Bus: 5A, 5B

Individualverkehr:

sehr gut angebunden über die Lände und den Ring

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

© der Fotos: SQUAREBYTES

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap