

## LeopoldQuartier Office bei U4 Rossauer Lände



**Objektnummer: 6947**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



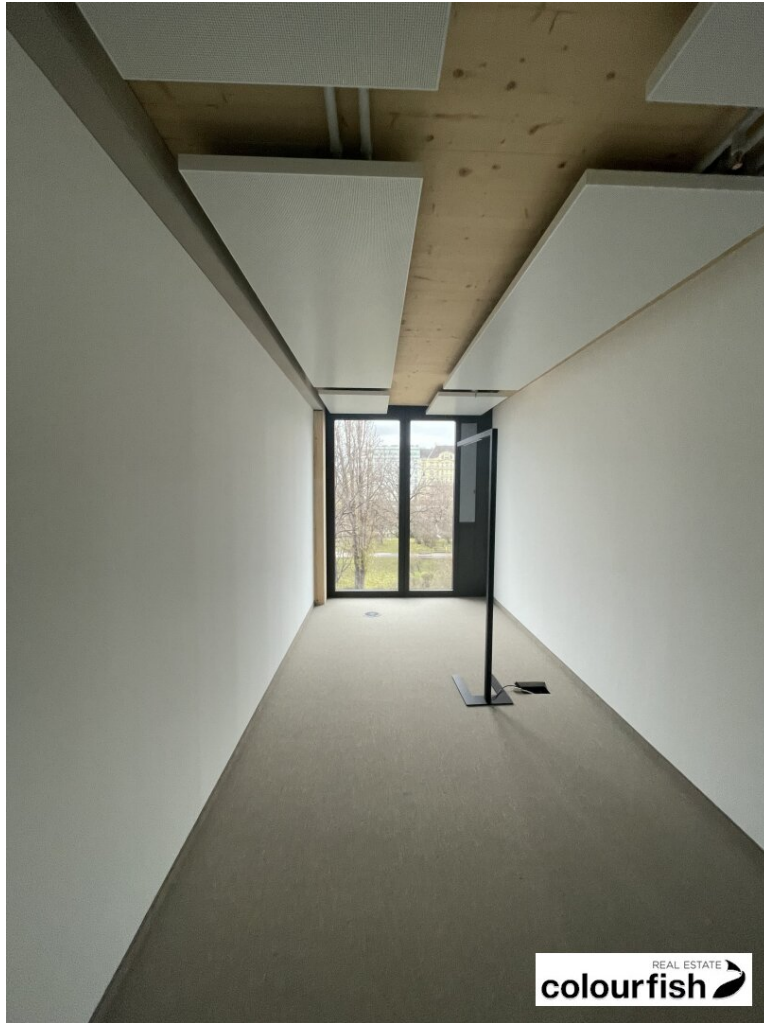
### Florian Rainer

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.

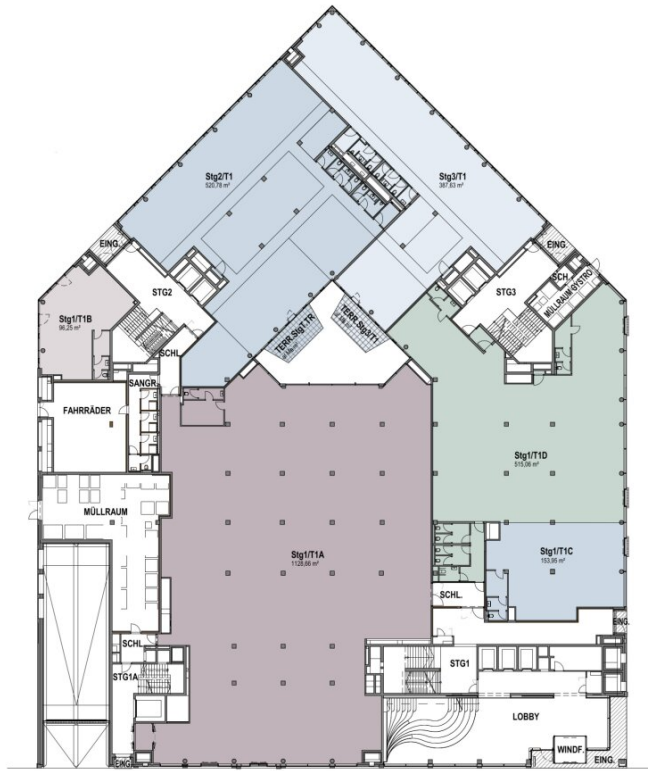








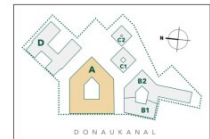
In dieser Planzeichnung sind die Maße der unverschieblichen Flächenwerte zu betonen. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird während der Vermietung mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, wie sie sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



**ERDGESCHOSS**

Mietflächen gesamt EG:  
ca. 2.802 m<sup>2</sup>

**LAGEPLAN**



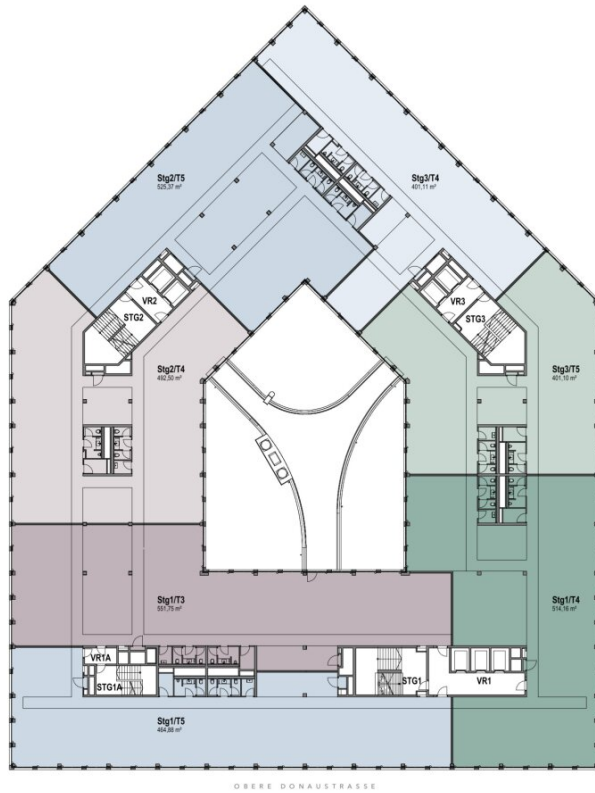
**LeopoldQuartier**

Obere Donaustraße 25  
1020 Wien  
www.leopoldquartier.at

2023-12-20



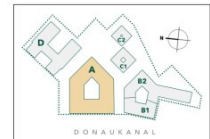
In dieser Planzeichnung sind die Maße der unverschieblichen Flächenwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird seinem mit jener Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, was sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



## 2. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 2. OG:  
ca. 3.351 m<sup>2</sup>

### LAGEPLAN



### LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25  
1020 Wien  
[www.leopoldquartier.at](http://www.leopoldquartier.at)

2023-12-20





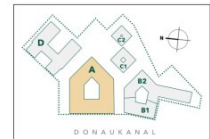
In dieser Planzeichnung sind die Maße der unverschieblichen Flächenwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird seinem mit jener Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, was sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



### 3. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 3. OG:  
ca. 3.289 m<sup>2</sup>

#### LAGEPLAN



#### LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25  
1020 Wien  
[www.leopoldquartier.at](http://www.leopoldquartier.at)

2023-12-20



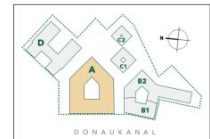
In dieser Planzeichnung sind die Maße der unverschieblichen Flächenwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird seinem mit jener Anzahl an Sanitärzimmern ausgestattet, was sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



#### 4. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 4. OG:  
 ca. 3.311 m<sup>2</sup>

#### LAGEPLAN



#### LeopoldQuartier

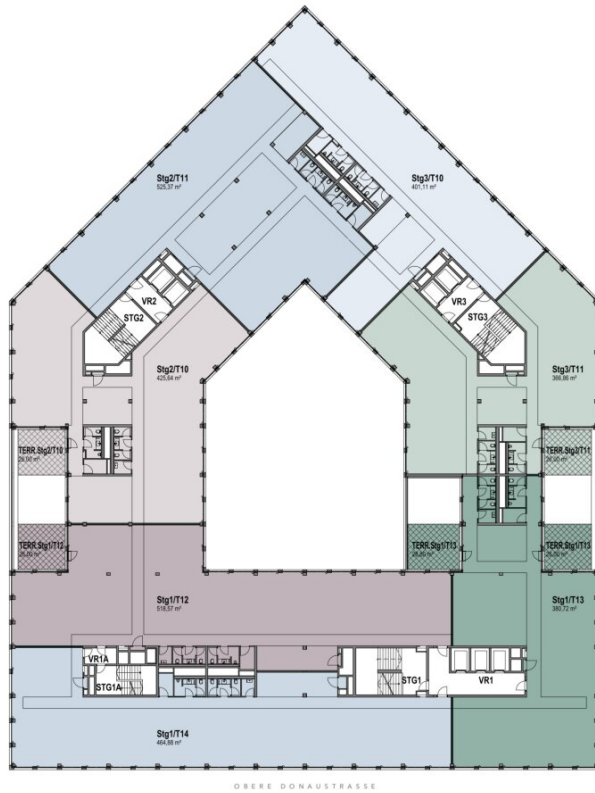
Obere Donaustraße 25  
 1020 Wien  
[www.leopoldquartier.at](http://www.leopoldquartier.at)

2023-12-20



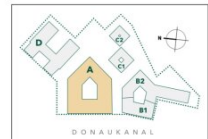
**5. OBERGESCHOSS**

Mietflächen gesamt 5. OG:  
ca. 3.083 m<sup>2</sup>



In dieser Planzeichnung sind die Maße der unverschieblichen Flächenwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird während der Vermietung mit einer Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, was sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.

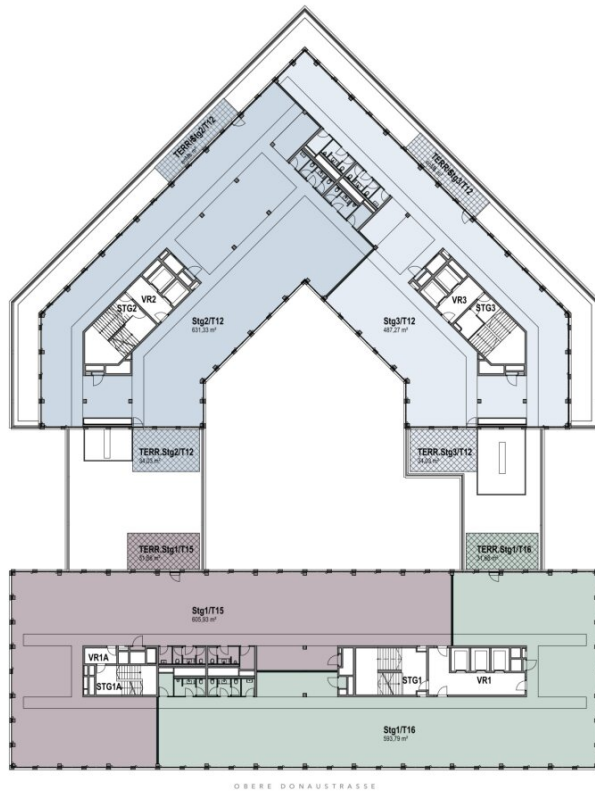
**LAGEPLAN**



**LeopoldQuartier**  
Obere Donaustraße 25  
1020 Wien  
www.leopoldquartier.at  
2023-12-20



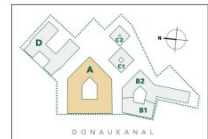
In dieser Planzeichnung sind alle Maße, abweichendliche Flächenwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die in Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalanzahl dar. Jeder Mietbereich wird sofern der Vermieter mit jener Anzahl an Sanitärarmaturen ausgestattet, was sich aus der Arbeitsstättenverordnung zwingend ergibt.



## 6. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 6. OG:  
ca. 2.318 m<sup>2</sup>

### LAGEPLAN



### LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25  
1020 Wien  
[www.leopoldquartier.at](http://www.leopoldquartier.at)

2023-12-20



## 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 CO<sub>2</sub>-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 DNGB 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 m<sup>2</sup>

EG, T1C: ca. 167 m<sup>2</sup>

EG, T1D: ca. 567 m<sup>2</sup>

Büro:

1.OG: ca. 3.110 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

2.OG: ca. 3.579 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 3.515 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

4.OG: ca. 3.536 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

5.OG: ca. 3.299 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

6.OG: ca. 2.486 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

Mietpreis Büro: netto ab € 23,60 bis 26,10/m<sup>2</sup>/Monat

Mietpreis Geschäftslokal: netto ab € 17,00 bis 18,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,70/m<sup>2</sup>/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 CO<sup>2</sup> geführtem Luftwechsel in den Büros

- öffenbare 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