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 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m² * 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

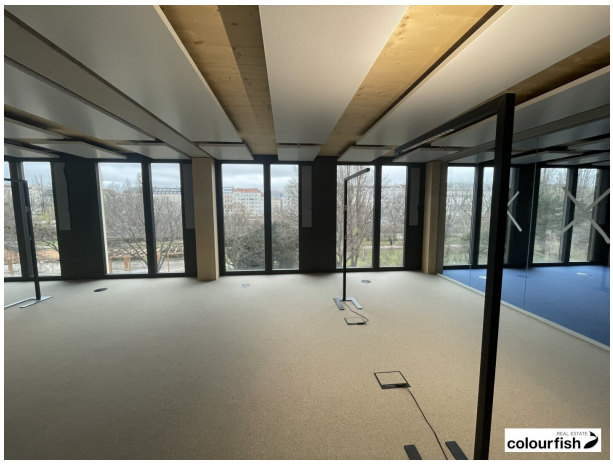
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

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

REAL ESTATE
colourfish

colourfish

colourfish

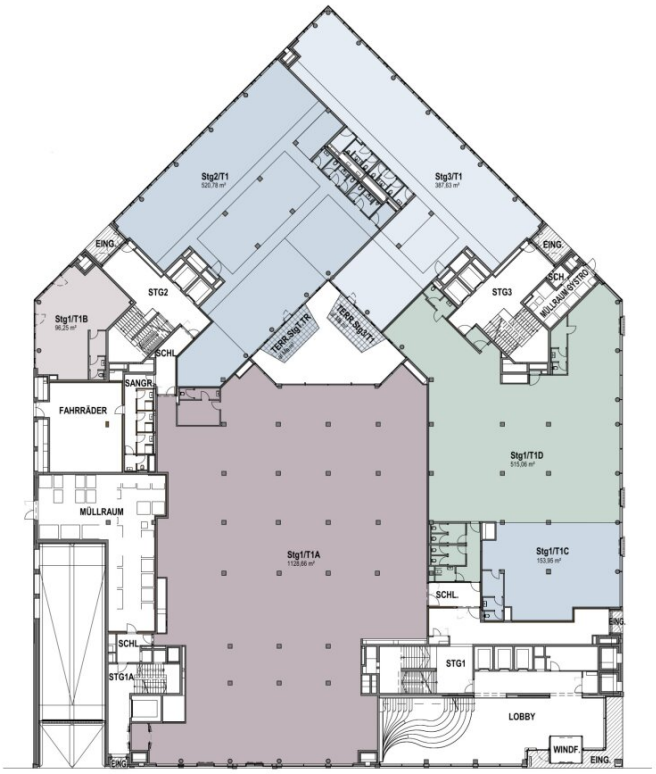
REAL ESTATE
colourfish
DESIGNARE BYTES 2023

colourfish

colourfish

REAL ESTATE
colourfish
©SQUAREBYTES 2023

LEOPOLDQUARTIER OFFICE
REAL ESTATE
colourfish



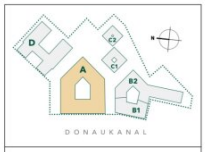
In dieser Projektphase sind alle Maße als unverbindliche Richtwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seitens der Vermieterin mit jener Anzahl an Sanitärräumlichkeiten ausgestattet, wie es laut der Arbeitsstättenverordnung vorgesehen ist.

Leopold Quartier
OFFICE

ERDGESCHOSS

Mietflächen gesamt EG:
ca. 2.802 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20

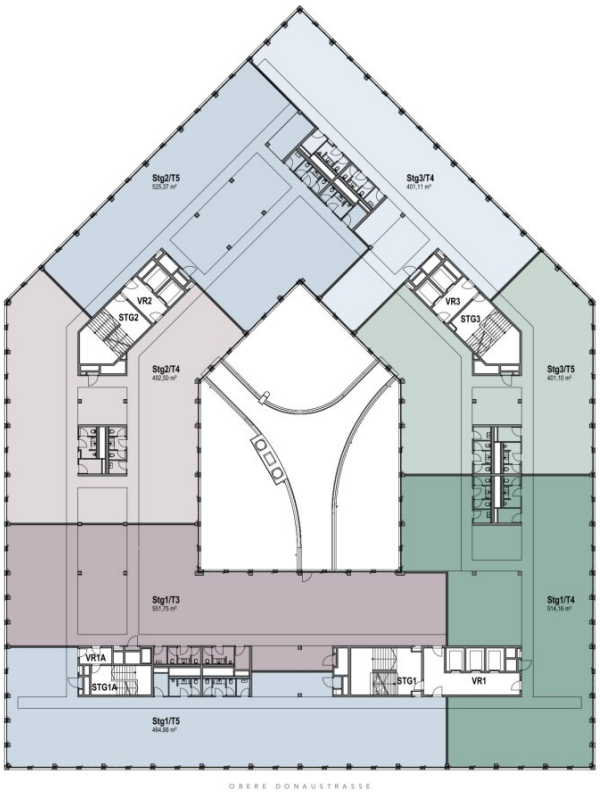
HNP architects
ubm

REAL ESTATE
colourfish

Leopold Quartier
OFFICE

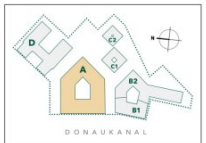
2. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 2. OG:
ca. 3.351 m²



In dieser Projektphase sind alle Maße als unverbindliche Richtwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seitens der Vermieterin mit jener Anzahl an Sanitäranlagen ausgestattet, wie es laut der Arbeitsstättenverordnung vorgesehen ist.

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20

HNP architects
ubm

REAL ESTATE
colourfish

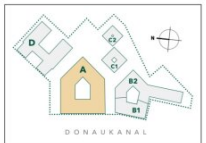
Leopold Quartier
OFFICE

3. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 3. OG:
ca. 3.289 m²

In dieser Projektphase sind alle Maße als unverbindliche Richtwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seitens der Vermieterin mit jener Anzahl an Sanitäranlagen ausgestattet, wie es laut der Arbeitsstättenverordnung vorgesehen ist.

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20

HNP architects
ubm

REAL ESTATE
colourfish

Leopold Quartier
OFFICE

4. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 4. OG:
ca. 3.311 m²

In dieser Projektphase sind alle Maße als unverbindliche Richtwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seitens der Vermieterin mit jener Anzahl an Sanitäranlagen ausgestattet, wie es laut der Arbeitsstättenverordnung vorgesehen ist.

LAGEPLAN

LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20

HNP architects
ubm

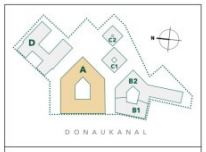
REAL ESTATE
colourfish

Leopold Quartier
OFFICE

5. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 5. OG:
ca. 3.083 m²

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20

HNP architects
ubm

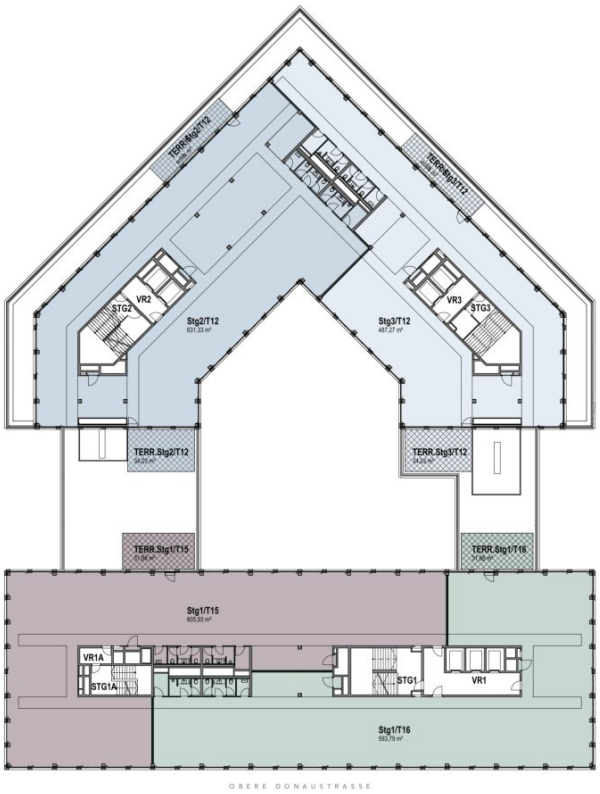
REAL ESTATE
colourfish

In dieser Projektphase sind alle Maße als unverbindliche Richtwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seitens der Vermieterin mit jener Anzahl an Sanitärräumlichkeiten ausgestattet, wie es laut der Arbeitsstättenverordnung vorgesehen ist.

Leopold Quartier
OFFICE

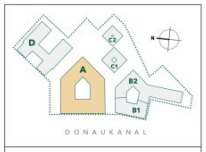
6. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 6. OG:
ca. 2.318 m²



In dieser Projektphase sind alle Maße als unverbindliche Richtwerte zu betrachten. Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten WC-Gruppen stellen eine mögliche Maximalvariante dar. Jeder Mietbereich wird seitens der Vermieterin mit jener Anzahl an Sanitäranlagen ausgestattet, wie es laut der Arbeitsstättenverordnung vorgesehen ist.

LAGEPLAN



LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2023-12-20

HNP architects
ubm

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 LeopoldQuarter 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 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 Gehminnuten 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 CO^2 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