

## State-of-the-Art Büros im LEOPOLDQUARTIER | 1020 Wien



CAM 2\_4k

**Objektnummer: 337/05559**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Nutzfläche:</b>	2.725,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	94.203,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	65.691,78 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	24,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	12.811,26 €
<b>USt.:</b>	15.700,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Stöckel**

Colliers

T +43 1 535 53 05 533

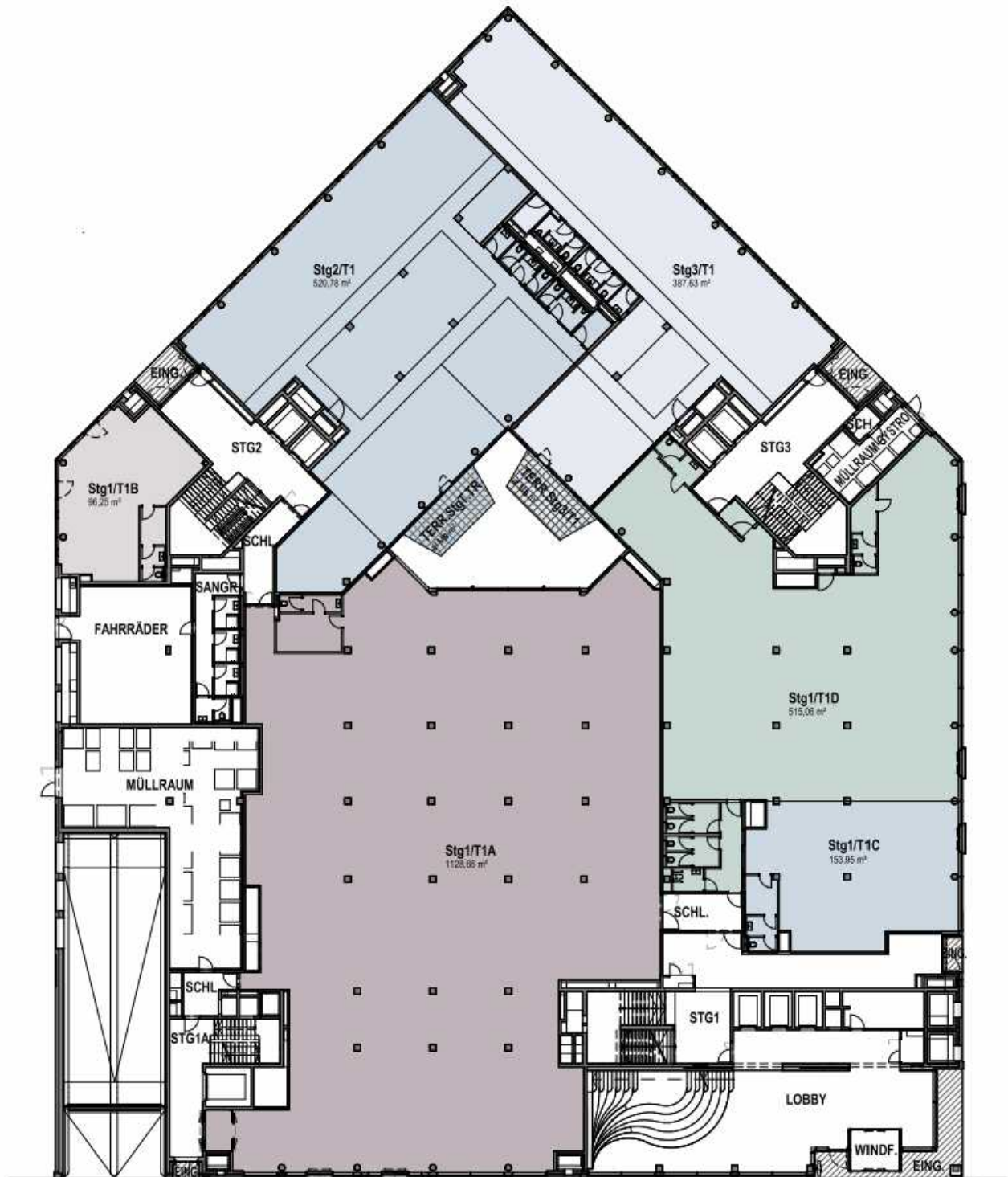
F +43 1 535 53 25

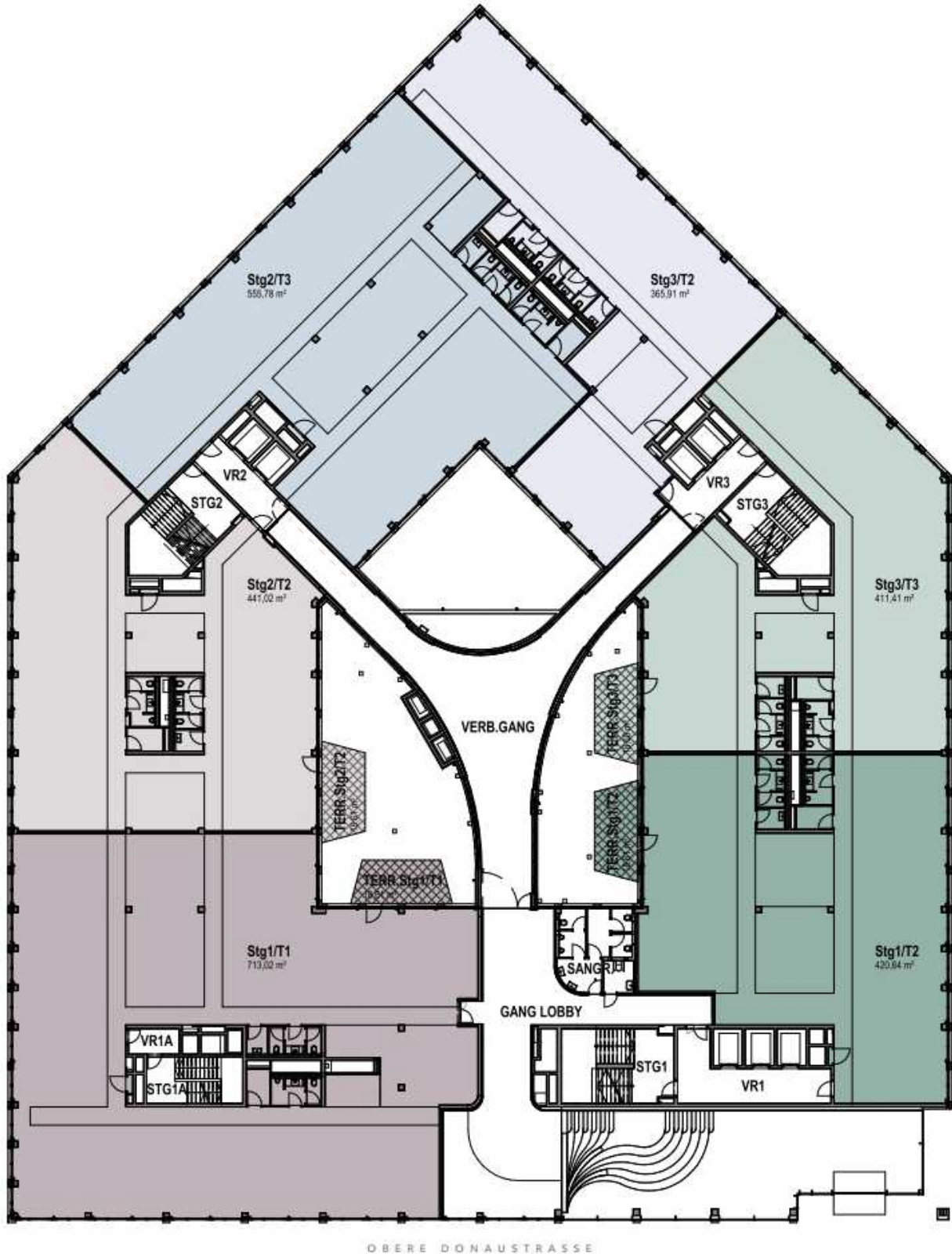
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

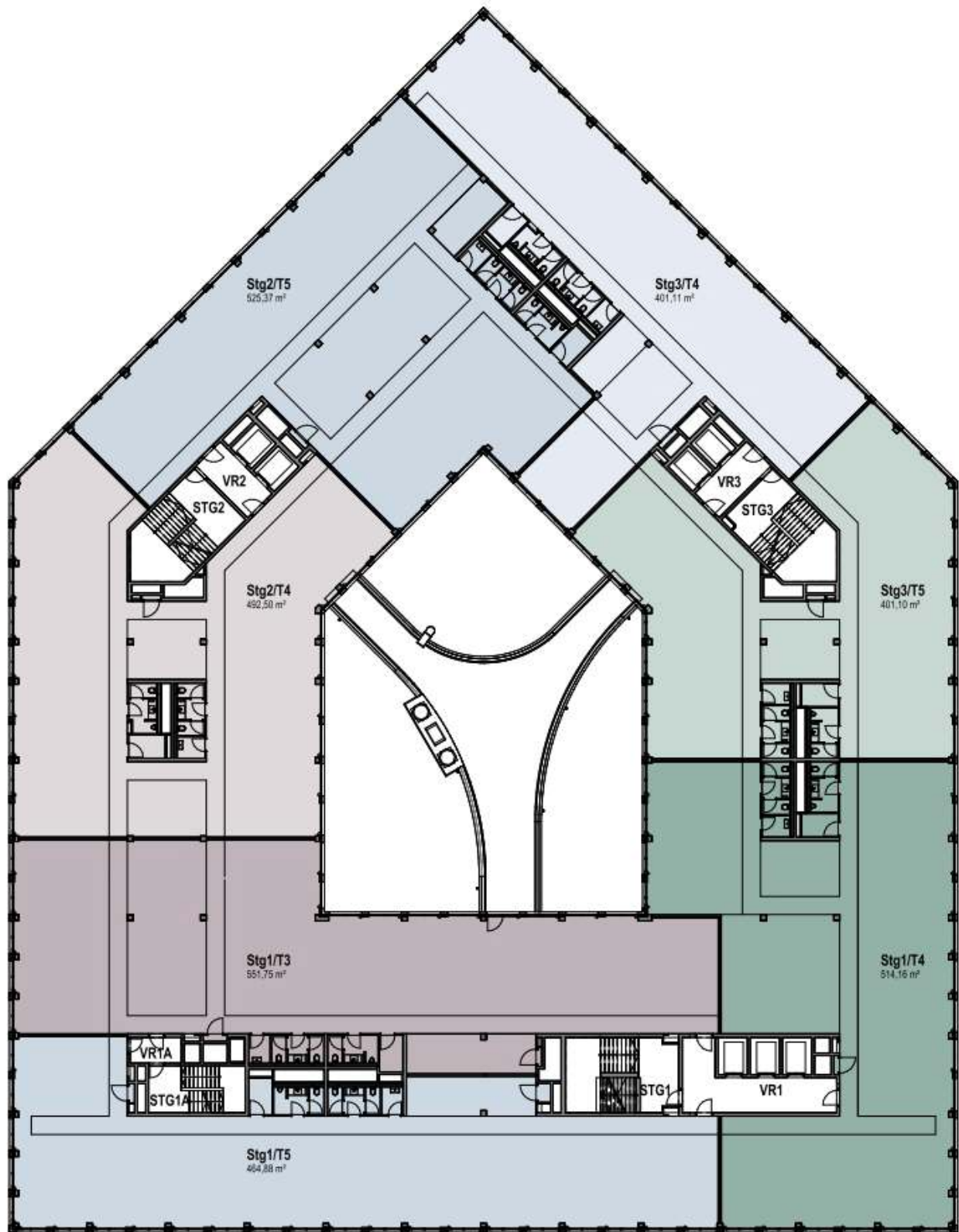










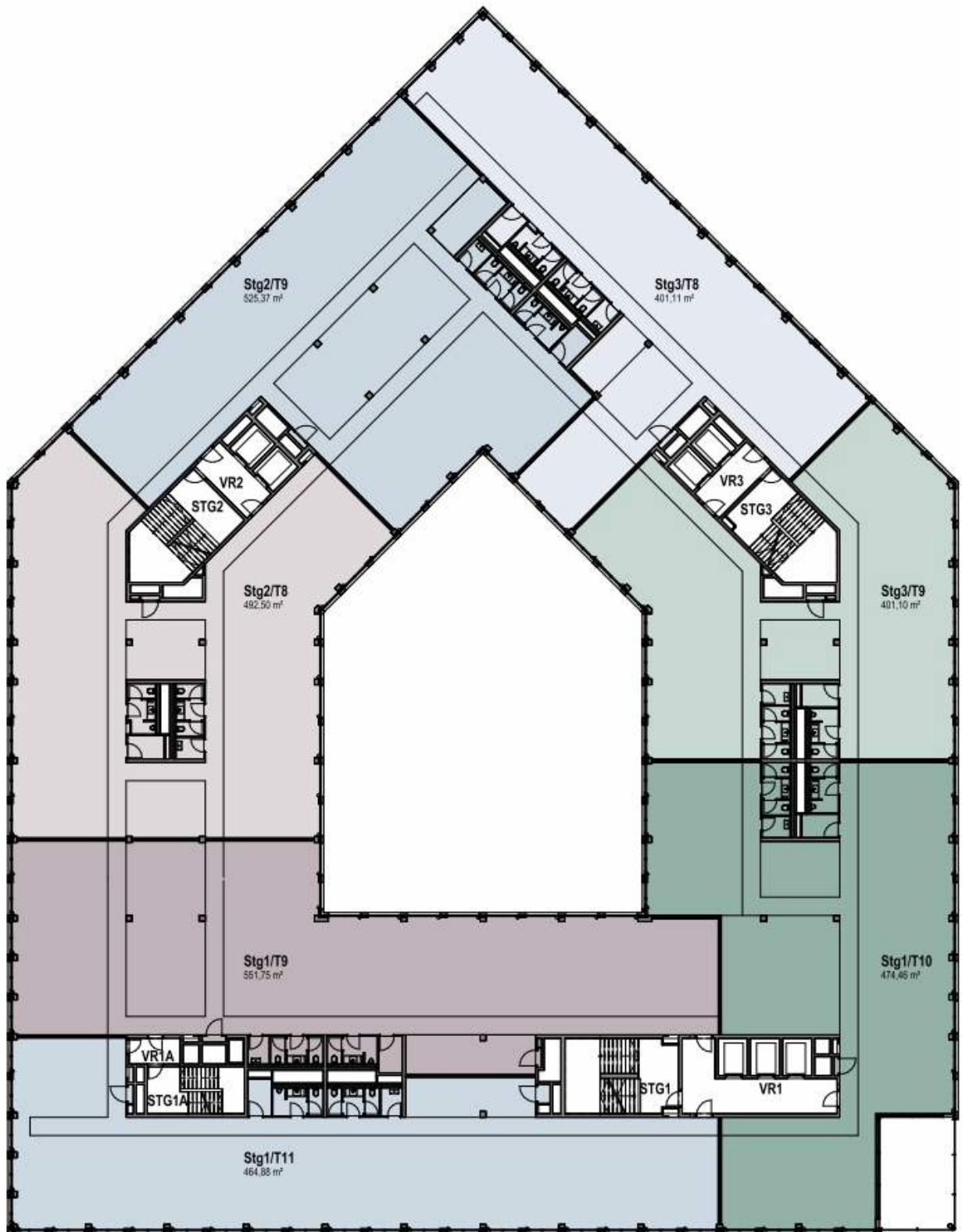


OBERE DONAUSTRASSE

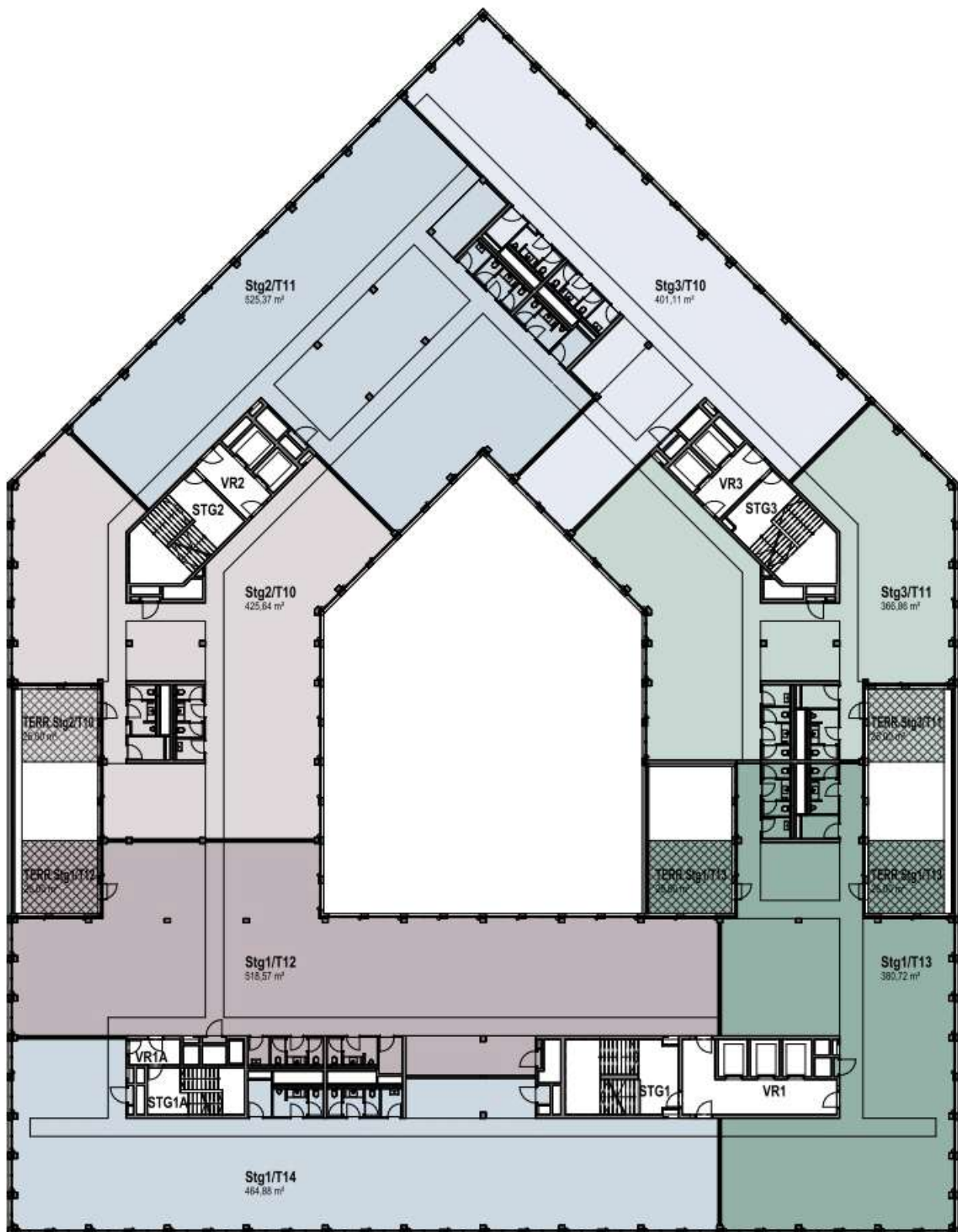








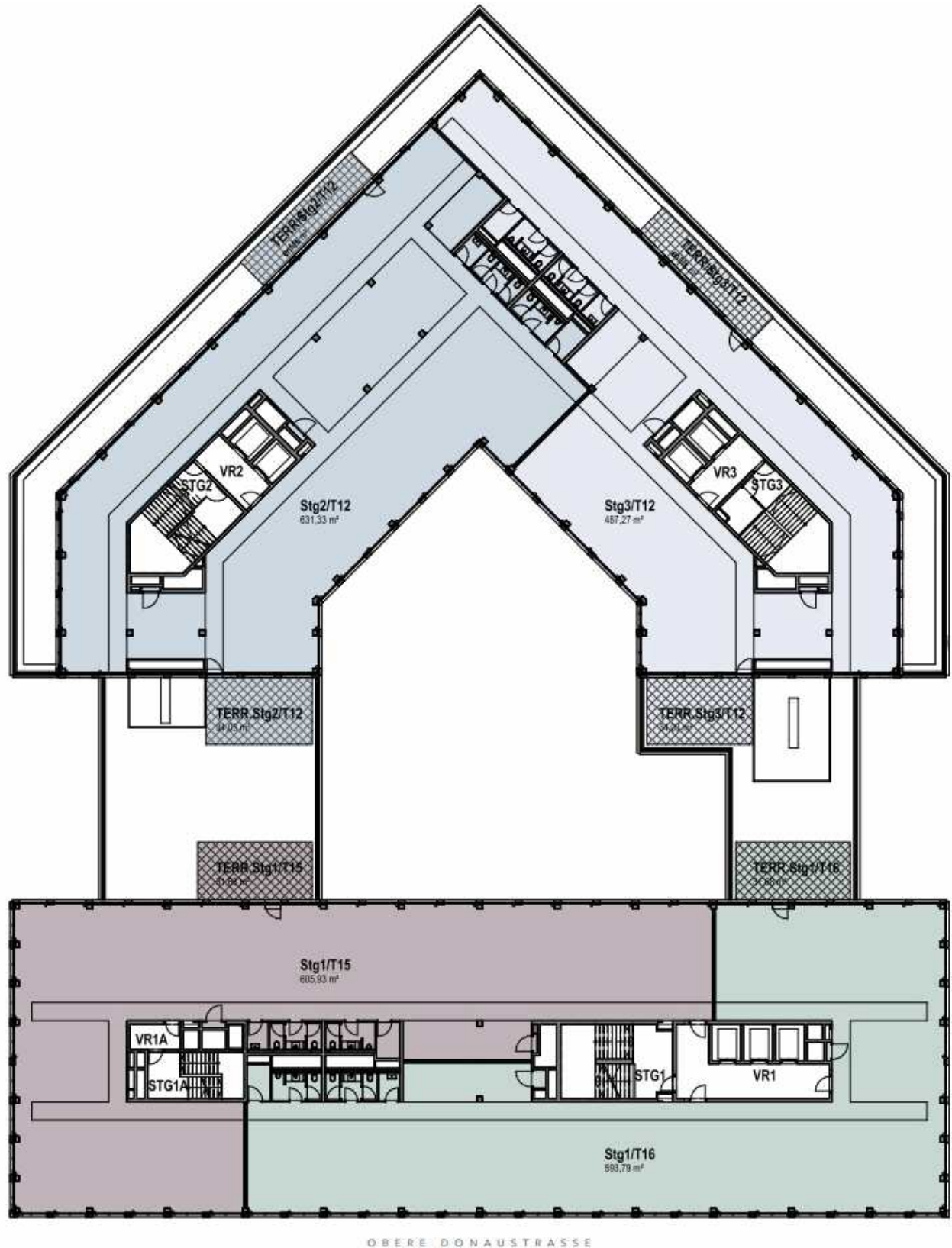
OBERE DONAUSTRASSE

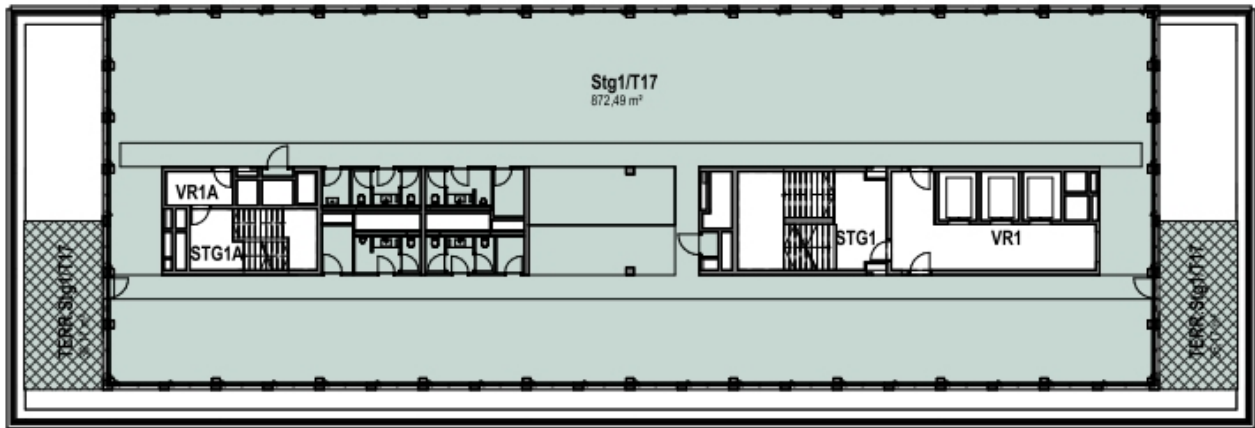


OBERE DONAUSTRASSE



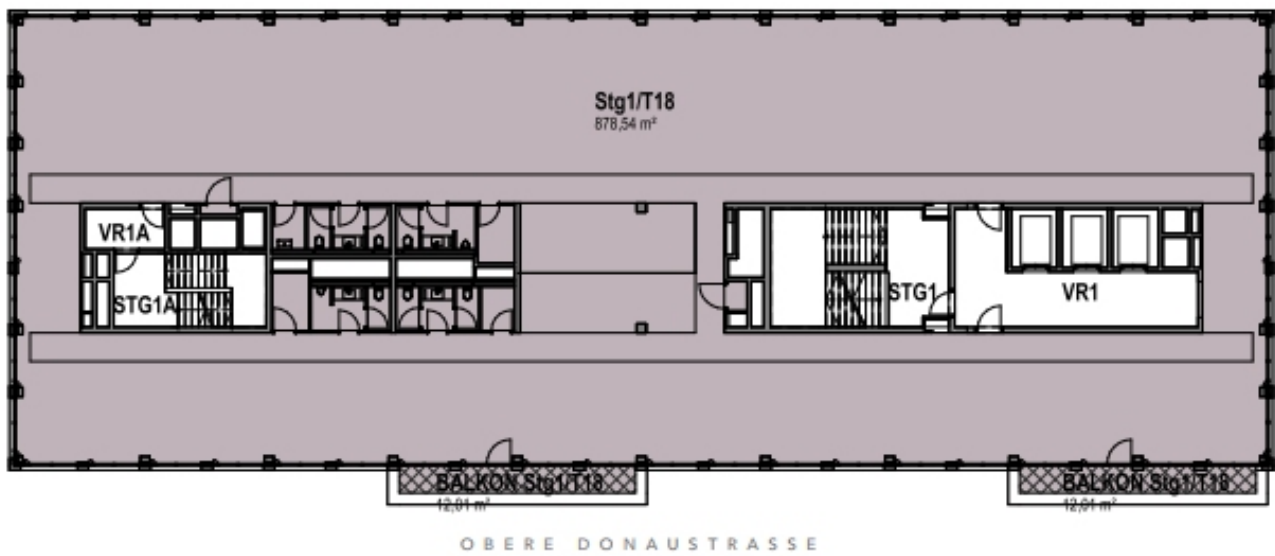
Mitglied des  
immobilienring.at

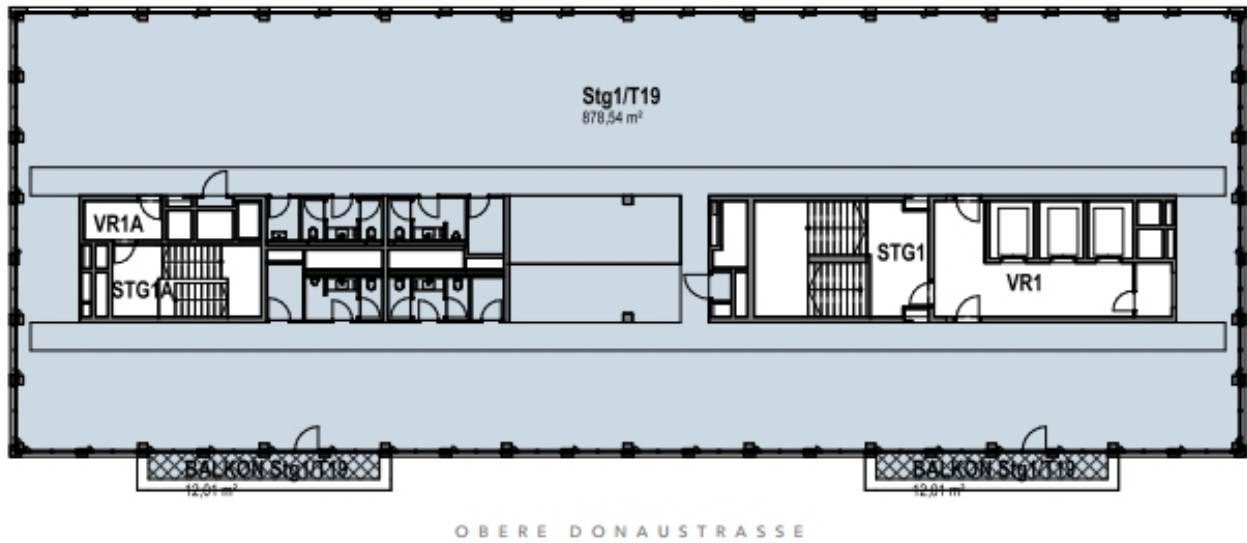


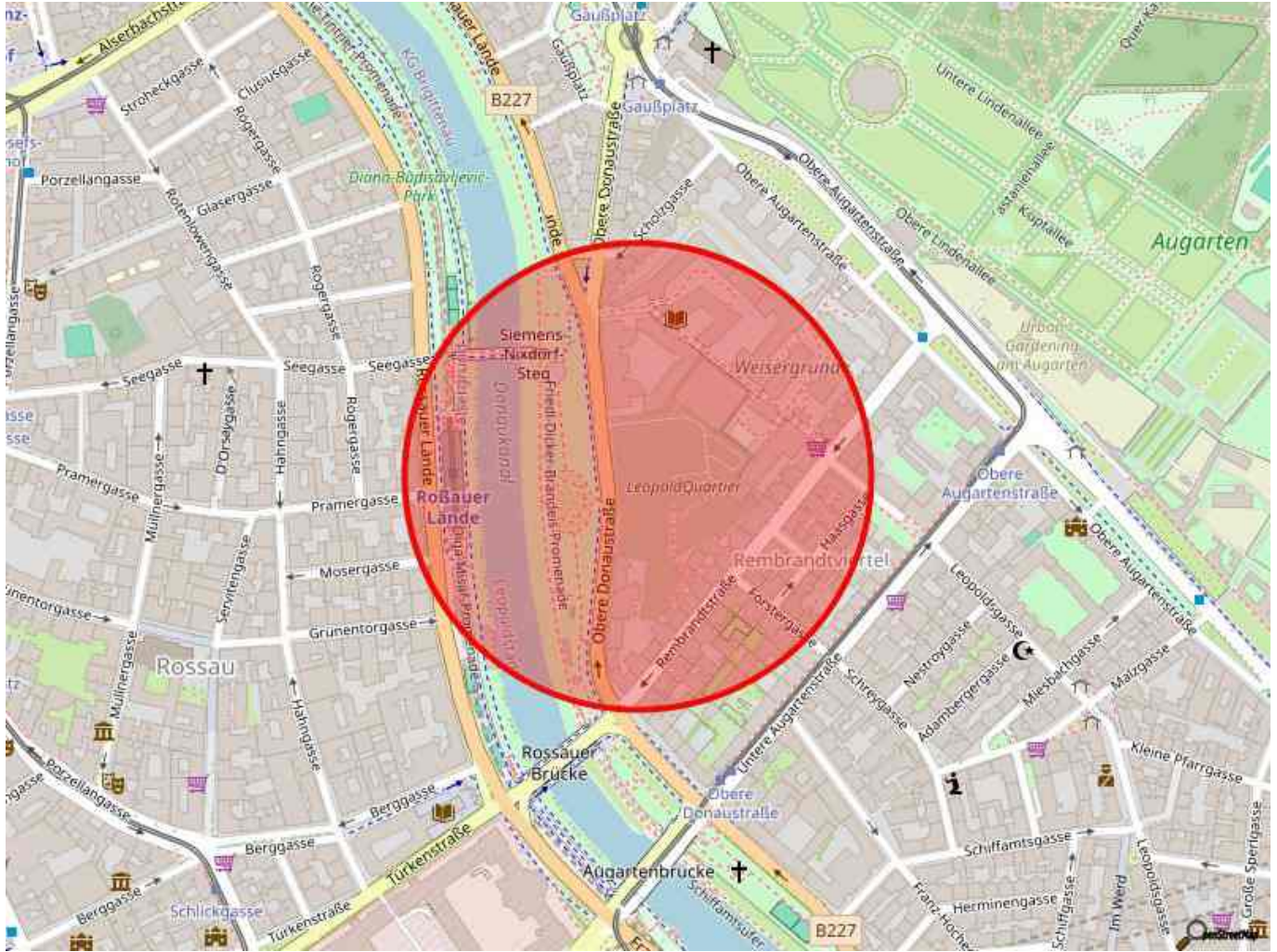


OBERE DONAUSTRASSE











## Objektbeschreibung

### BESCHREIBUNG

In bester zentraler Lage, umgeben vom grünen Augarten, dem blühenden Wettsteinpark, dem belebten Donaukanal und dem pulsierenden ersten Bezirk sowie dem Servitenviertel, bietet das LeopoldQuartier Office das Beste, was Natur und urbanes Leben zu bieten haben. Kurz: einen idealen Ort zum Arbeiten!

Das LeopoldQuartier Office bietet auf neun Büroetagen rund 22.000 Quadratmeter Stateofthe-ArtBüroraum. Ein Gastronomie und Einzelhandelsangebot im Erdgeschoss schafft Mehrwert im Sinne einer ausgewogenen WorkLifeBalance. Sichtbare Holzoberflächen und eine flexible Raumeinteilung schaffen die besten Voraussetzungen für ein individuelles Bürokonzept. Moderne Heiz/KühlsegelTechnologie sorgt für thermische Behaglichkeit, Stehleuchten mit direktem und indirektem Lichtanteil garantieren zu jeder Tageszeit die richtige Beleuchtung.

Die flexiblen Grundrisse in Kombination mit den idealen Raumtiefen ermöglichen eine maximal effiziente Flächennutzung. Das freut die Mitarbeiterin und den Mitarbeiter genauso wie den Controller und die Controllerin. 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.

Foto: SQUAREBYTES

### VERFÜGBARKEIT

ab November 2025

### VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

2.OG Top 1/3 590 m<sup>2</sup> € 24,10

2.OG Top 1/4 550 m<sup>2</sup> € 24,10

2.OG Top 1/5 497 m<sup>2</sup> € 24,10

2.OG Top 2/4 527 m<sup>2</sup> € 24,10

2.OG Top 2/5 562 m<sup>2</sup> € 24,10

2.OG Top 3/4 429 m<sup>2</sup> € 24,10

2.OG Top 3/5 429 m<sup>2</sup> € 24,10

3.OG Top 1/6 590 m<sup>2</sup> € 24,60

3.OG Top 1/7 396 m<sup>2</sup> € 24,60

3.OG Top 1/8 589 m<sup>2</sup> € 24,60

3.OG Top 2/6 527 m<sup>2</sup> € 24,60

3.OG Top 2/7 562 m<sup>2</sup> € 24,60

3.OG Top 3/6 429 m<sup>2</sup> € 24,60

3.OG Top 3/7 429 m<sup>2</sup> € 24,60



4.OG Top 1/9 590 m<sup>2</sup> € 25,10  
4.OG Top 1/10 507 m<sup>2</sup> € 25,10  
4.OG Top 1/11 497 m<sup>2</sup> € 25,10  
4.OG Top 2/8 527 m<sup>2</sup> € 25,10  
4.OG Top 2/9 562 m<sup>2</sup> € 25,10  
4.OG Top 3/8 429 m<sup>2</sup> € 25,10  
4.OG Top 3/9 429 m<sup>2</sup> € 25,10

5.OG Top 1/12 555 m<sup>2</sup> € 25,60 + 26 m<sup>2</sup> Terrasse  
5.OG Top 1/13 407 m<sup>2</sup> € 25,60 + 55 m<sup>2</sup> Terrasse  
5.OG Top 1/14 497 m<sup>2</sup> € 25,60  
5.OG Top 2/10 455 m<sup>2</sup> € 25,60 + 26 m<sup>2</sup> Terrasse  
5.OG Top 2/11 562 m<sup>2</sup> € 25,60  
5.OG Top 3/10 429 m<sup>2</sup> € 25,60  
5.OG Top 3/11 329 m<sup>2</sup> € 25,60 + 26 m<sup>2</sup> Terrasse

6.OG Top 1/15 648 m<sup>2</sup> € 26,10 + 32 m<sup>2</sup> Terrasse  
6.OG Top 1/16 635 m<sup>2</sup> € 26,10 + 32 m<sup>2</sup> Terrasse  
6.OG Top 2/12 675 m<sup>2</sup> € 26,10 + 59 m<sup>2</sup> Terrasse  
6.OG Top 3/12 521 m<sup>2</sup> € 26,10 + 59 m<sup>2</sup> Terrasse

7.OG Top 1/17 933 m<sup>2</sup> € 26,60 + 72 m<sup>2</sup> Terrasse

8.OG Top 1/18 940 m<sup>2</sup> € 26,70 + 24 m<sup>2</sup> Terrasse

9.OG Top 1/19 940 m<sup>2</sup> € 26,90 + 24 m<sup>2</sup> Terrasse

Betriebskosten/m<sup>2</sup> p.M. € 4,70 inkl. Heizung und Kühlung

#### AUSSTATTUNG

Lift

Heiz- und Kühlsegel

mechanische Zu- und Abluftanlage

raumhohe Fenster

öffnbare Lüftungsflügel

kontaktloses Zutrittssystem

Mobility-Sharing-Angebot

Mieter-Lounge

teilweise Terrassen und Balkone

Stellplätze und E-Lade-Stationen

#### TECHNISCHE DETAILS



Neubau  
barrierefrei

Energiekennwerte:  
Energieklasse: A  
Heizwärmebedarf: 24,20 kWh/m<sup>2</sup>a

#### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U4

Schnellbahn: Franz-Josefs-Bahnhof

Straßenbahn: 31

Bus: 5A, 5B

Individualverkehr:

Obere Donaustraße, Roßauer Lände, Brigittenauer Lände

#### INFRASTRUKTUR

Die City und der öffentliche Verkehr sind wunderbar einfach zu Fuß zu erreichen, der Flughafen mit dem Auto in nur 20 Minuten. Das LeopoldQuartier Office verbindet die Vorteile der zentralen Lage mit dem Erholungswert der angrenzenden Grünflächen. So ist das Bürogebäude ein entspannter Ruhepol inmitten des quirligen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens.

#### KAUTION

3-6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität

#### PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.

Foto: SQUAREBYTES



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.