LeopoldQuartier Office bei U4 Rossauer Lände



Objektnummer: 6948

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Nutzfläche:	448,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaltmiete (netto)	8.804,28 €
Kaltmiete	11.034,51 €
Miete / m²	19,62 €
Betriebskosten:	2.230,23 €
USt.:	2.206,91 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten 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


LEOPOLDQUARTIER OFFICE
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish


REAL ESTATE
colourfish


colourfish

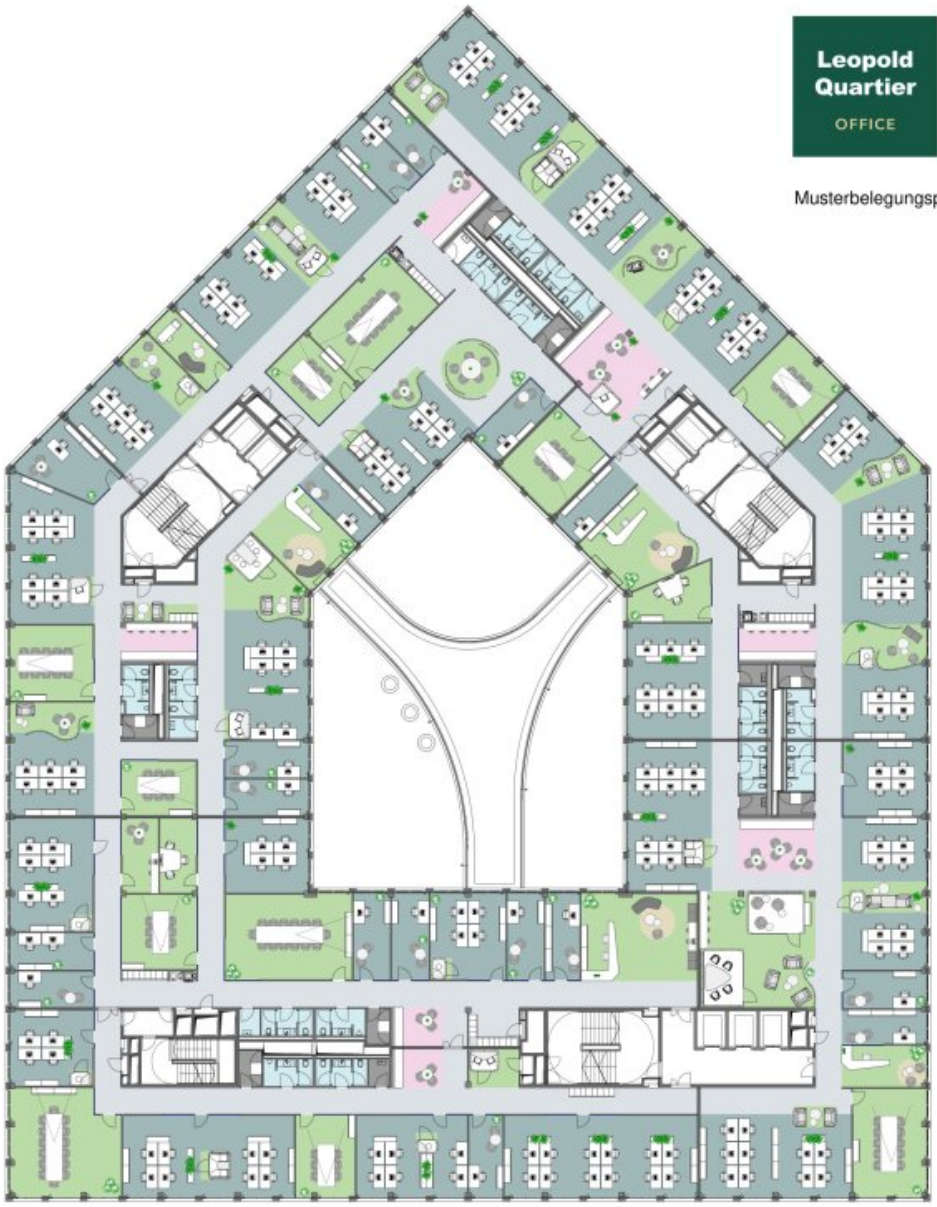

colourfish


REAL ESTATE
colourfish


colourfish

Leopold Quartier
OFFICE

Musterbelegungsplanung



Copyright © Tecno Office Consult GmbH. All rights reserved

Der gesamte Inhalt dieser Präsentation unterliegt dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutz geistigen Eigentums. Sämtliche in dieser Präsentation dargestellten Inhalte sind geistiges Eigentum der Autoren. Das Kopieren/Vervielfältigen der hier angeführten Texte und Bilder bzw. das Übergeben der Dokumente an Dritte ist ausdrücklich untersagt.

REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

Das LeopoldQuartier OFFICE bietet auf neun Büroetagen insgesamt rund 22.000 Quadratmeter hochmodernen Büroraum. Ein vielfältiges Gastronomie- und Einzelhandelsangebot im Erdgeschoss schafft einen zusätzlichen Mehrwert und fördert eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die flexiblen Grundrisse und idealen Raumtiefen ermöglichen eine maximale Effizienz bei der Flächennutzung. Ob Einzelbüro, Open Space oder multifunktionale Räume – im LeopoldQuartier OFFICE sind der individuellen Gestaltung keine Grenzen gesetzt. Das Büro von morgen ist hier so wandelbar wie das Leben selbst.

Hohe Decken, natürliche Holzoberflächen und eine flexible Raumaufteilung bieten die besten Voraussetzungen für maßgeschneiderte Bürokonzepte. Moderne Heiz- und Kühlsegel-Technologie sorgt für angenehme thermische Behaglichkeit, während Stehleuchten mit direktem und indirektem Lichtanteil zu jeder Tageszeit optimale Beleuchtung gewährleisten.

Das LeopoldQuartier setzt konsequent auf Nachhaltigkeit: Durch die Nutzung von Erdwärme, Erdkälte und Photovoltaik arbeitet das Gebäude im Betrieb CO?-neutral, wobei die Energie zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen stammt. Ein intelligentes Zusammenspiel aus moderner Sensorik und digitaler Gebäudeautomatisierung reduziert den Energiebedarf nachhaltig und erheblich.

Das LeopoldQuartier OFFICE erfüllt sämtliche Anforderungen der EU-Taxonomie und ESG-Standards und ist somit offiziell ESG-konform – also „grün“ und nachhaltig zertifiziert. Darüber hinaus strebt das Projekt fünf verschiedene Zertifizierungen in DNGB Gold an.

Umgeben vom grünen Augarten, dem belebten Donaukanal und dem pulsierenden Herzen Wiens im 1. Bezirk, vereint das LeopoldQuartier urbanes Leben und Naturnähe optimal. Öffentliche Verkehrsmittel, Shoppingmöglichkeiten und die schönsten Orte der Stadt sind von hier aus bequem zu Fuß erreichbar. Die U4-Station Rossauer Lände liegt nur fünf Gehminuten entfernt, der Flughafen ist in 20 Autominuten erreichbar. Das LeopoldQuartier OFFICE verbindet die Vorzüge der zentralen Lage mit dem Erholungswert der angrenzenden Grünflächen – kurz gesagt, ein idealer Ort zum Arbeiten!

verfügbare Flächen/Konditionen:

Geschäftslokal:

EG, T1B: ca. 102 m²

EG, T1C: ca. 167 m² - Gastro

EG, T1D: ca. 567 m² - Gastro

Büro:

1.OG: ca. 2.344 m² - teilbar ab ca. 350 m²

2.OG: ca. 3.150 m² - teilbar ab ca. 350 m²

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

4.OG: ca. 3.535 m² - teilbar ab ca. 350 m²

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

6.OG: ca. 2.485 m² - teilbar ab ca. 350 m²

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

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

Betriebskosten: netto € 4,97/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/indirket) 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 <500m
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