

## LeopoldQuartier Office bei U4 Rossauer Lände



REAL ESTATE  
**colourfish**   
©SQUARE.BYTES 2023

Objektnummer: 6948

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>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.204,00 €
<b>Kaltmiete</b>	11.142,30 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.938,30 €
<b>USt.:</b>	2.228,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten 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





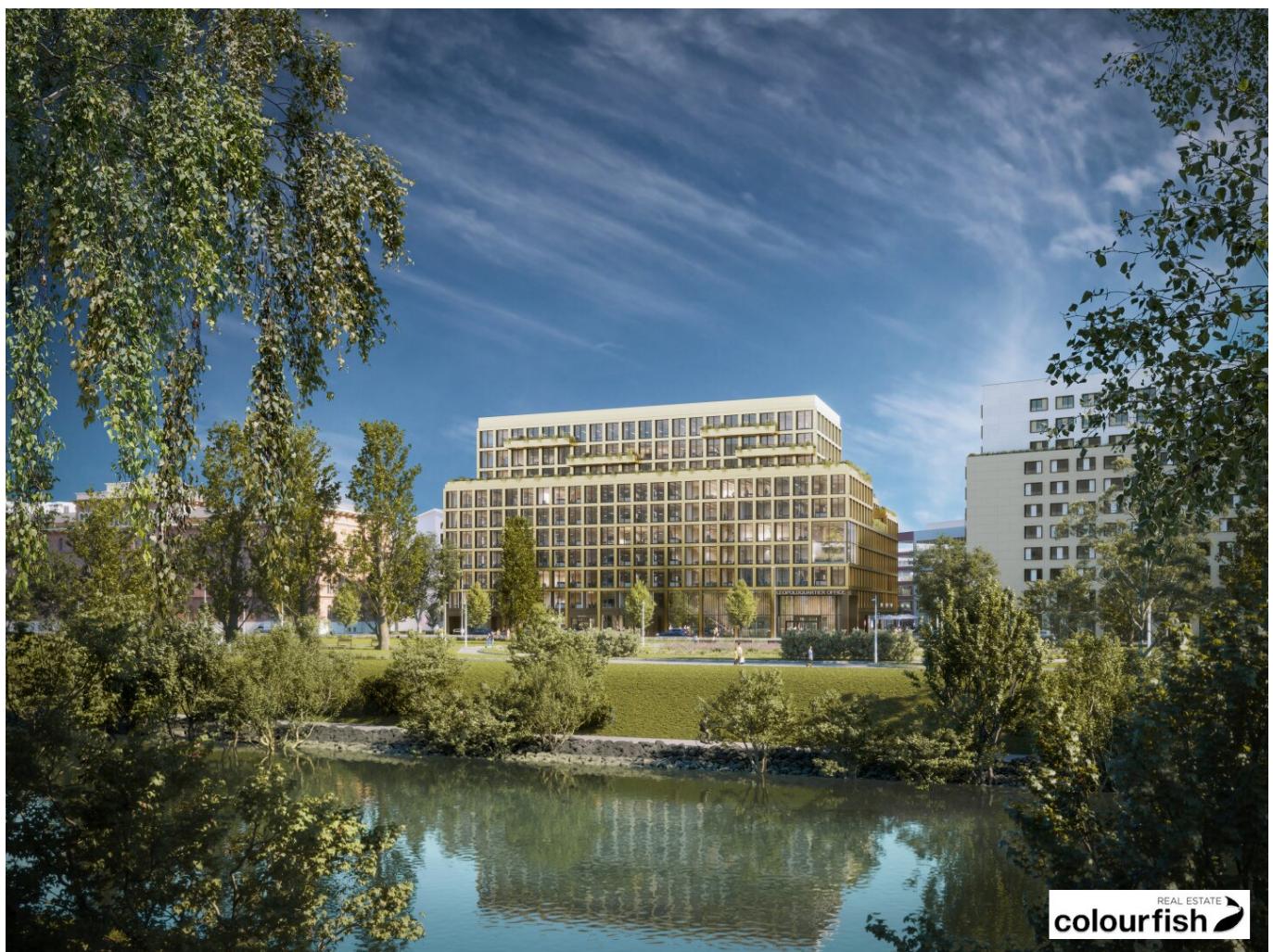
REAL ESTATE  
**colourfish**   
©SQUARE BYTES 2023



REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



**Leopold  
Quartier**

OFFICE

Musterbelegungsplanung



Copyright © Tecno Office Consult GmbH. All rights reserved.  
Die genutzten in diesen Präsentationen unterliegen dem Urheberrecht und anderen Schutzrechten zum Schutz geistiger Eigentumsrechte in diesem  
Präsentationsdokumenten Inhalt sind geistiges Eigentum der Autoren. Das Kopieren/Veröffentlichen des hier angeführten Textes und Bilder kann, dass  
Übergabe der Dokumente an Dritte ist ausdrücklich verboten.

REAL ESTATE  
**colourfish**   
FOCUS ON YOUR BUSINESS

# Objektbeschreibung

Das LeopoldQuartier OFFICE bietet auf neun Büroetagen insgesamt rund 22.000 Quadratmeter hochmodernen Büraum. 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<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup>

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

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

Büro:

1.OG: ca. 2.344 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>

2.OG: ca. 3.150 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. 3.535 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. 2.485 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/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,97/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<sub>2</sub> geführtem Luftwechsel in den Büros

- öffnbare 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 <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