

## LeopoldQuartier Office bei U4 Rossauer Lände



**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 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.204,00 €
<b>Kaltmiete</b>	11.142,30 €
<b>Miete / m²</b>	23,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.938,30 €
<b>USt.:</b>	2.228,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





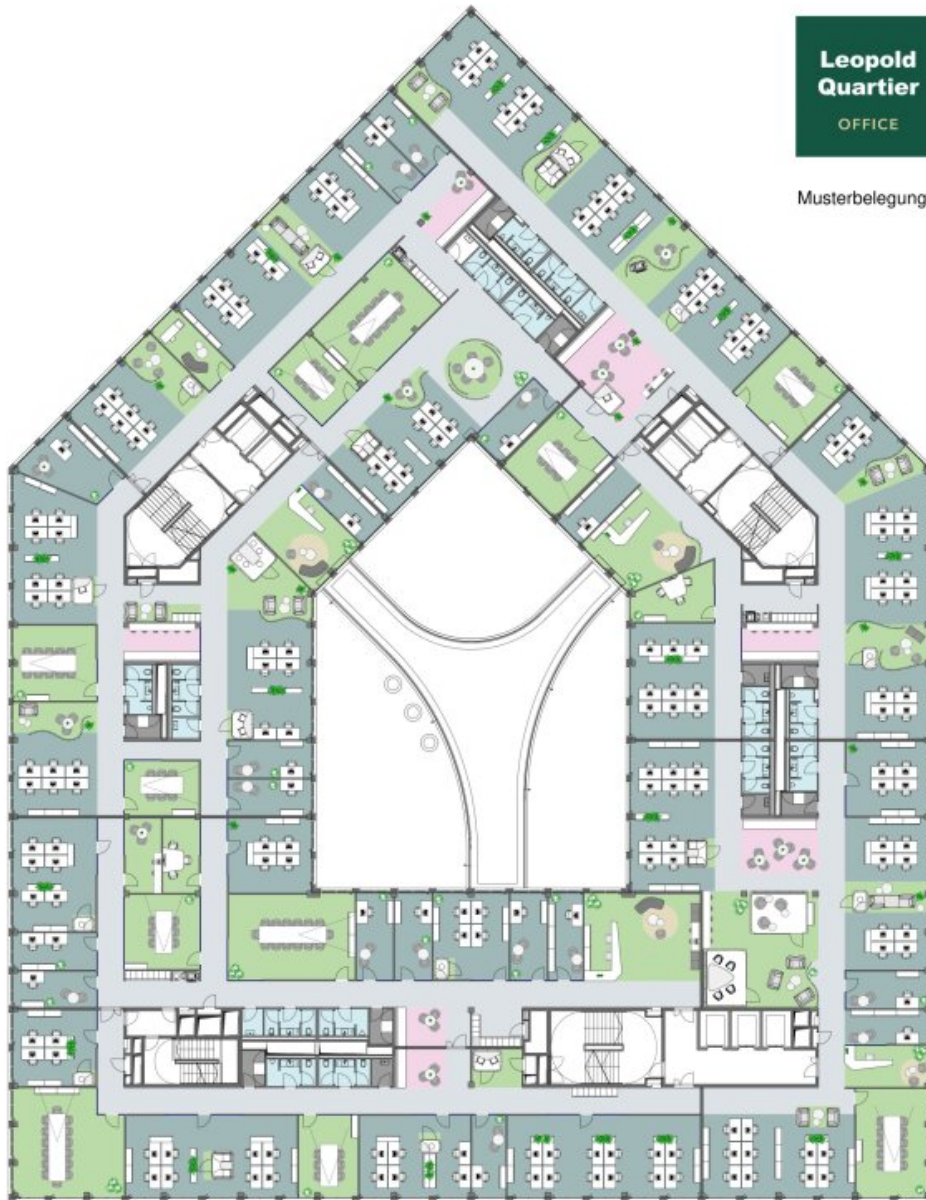






**Leopold  
Quartier**  
OFFICE

Musterbelegungsplanung



Copyright © Tecno Office Consult GmbH. All rights reserved

Das gesamte Inhalt dieser Präsentation unterliegt dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutz geistiger Eigentums. Sämtliche in dieser Präsentation dargestellten Inhalte sind geistiges Eigentum der Tecno. Das Kopieren/Vervielfältigen der hier angeführten Texte und Bilder sowie das Übertragen der Informationen an Dritte ist ausdrücklich verboten.

REAL ESTATE  
**colourfish**

[www.colourfish.com](http://www.colourfish.com)

FOCUS ON VIRTUAL REAL ESTATE



## 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<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<sup>2</sup> geführtem Luftwechsel in den Büros



- öffnenbare 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