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



CAM 2_4k

Objektnummer: 337/05554

Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Nutzfläche:	1.637,19 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	56.581,28 €
Kaltmiete (netto)	39.456,28 €
Miete / m²	24,10 €
Betriebskosten:	7.694,79 €
USt.:	9.430,21 €

Provisionsangabe:

3BMM

Ihr Ansprechpartner

MA Florian Bogner

Colliers

T +43 1 535 53 05531
F +43 1 535 53 25

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







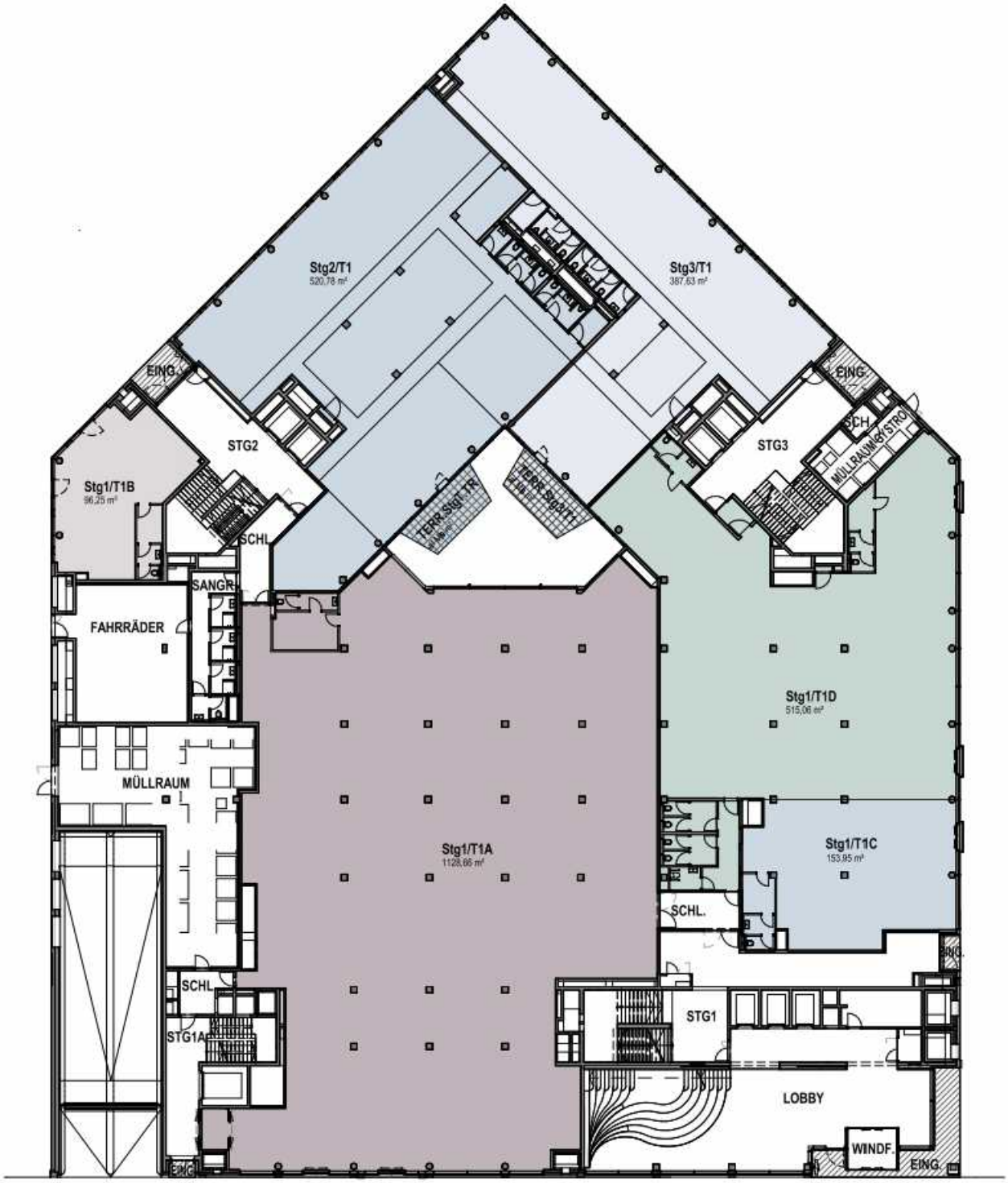

LeopoldQuartier
22C

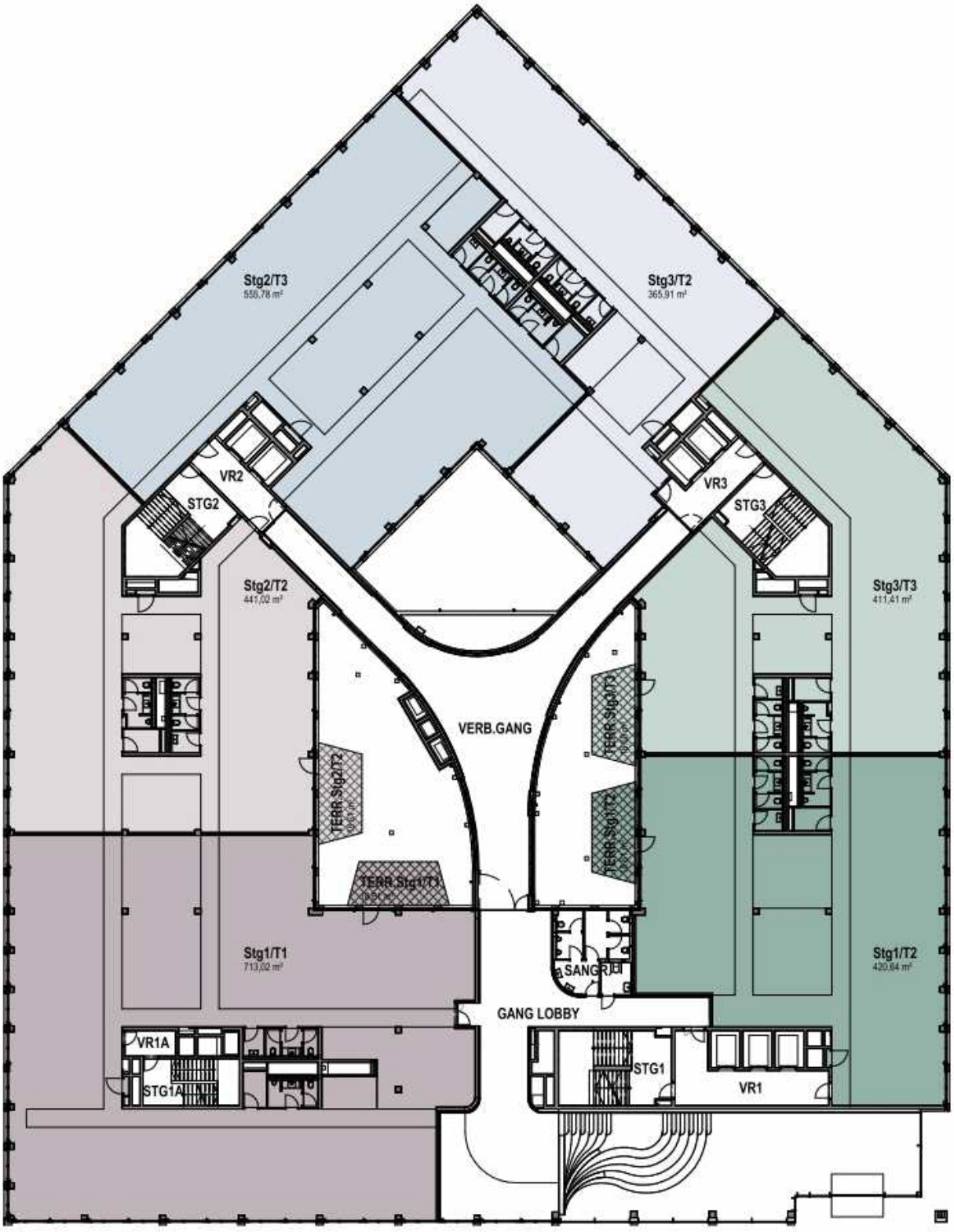


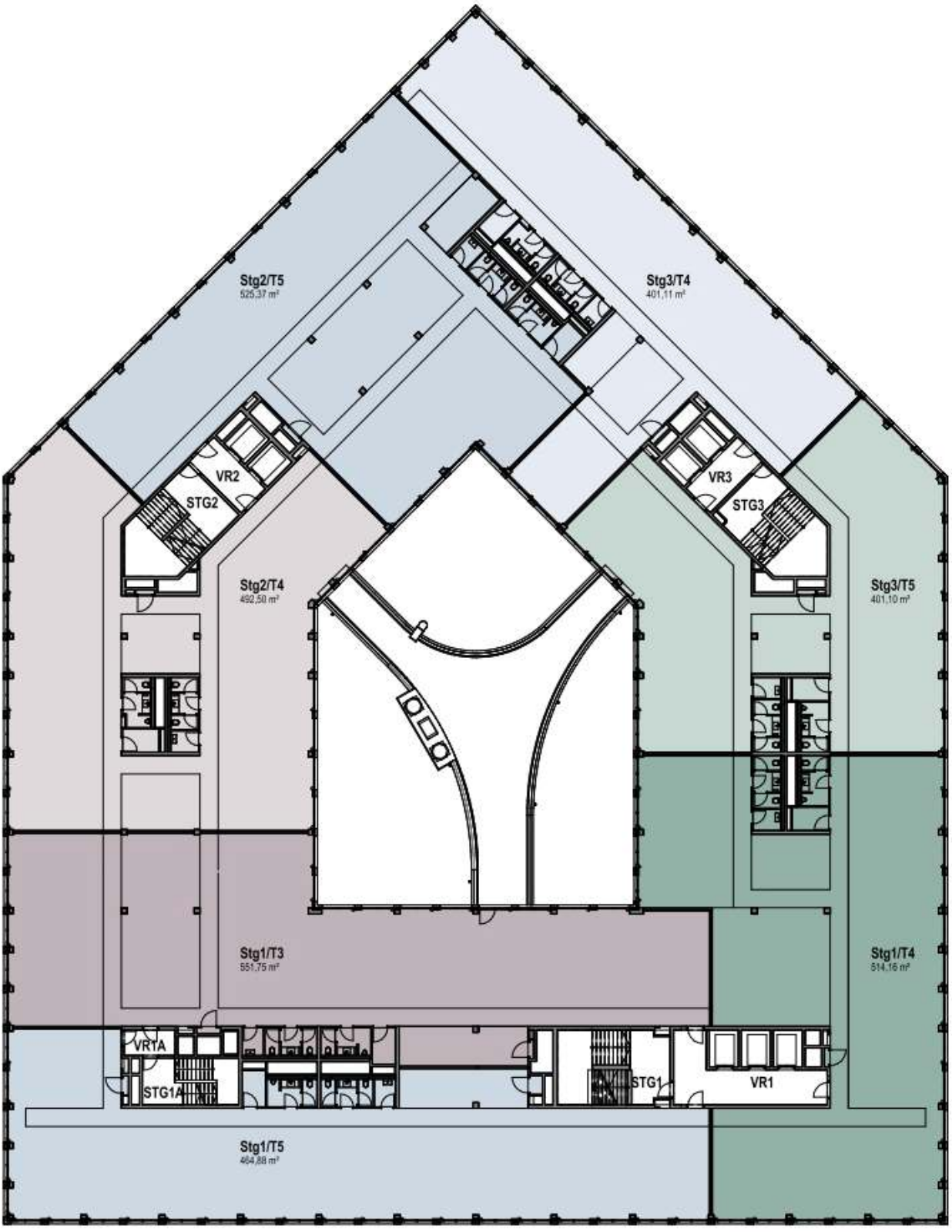







Stg2/T1
520,78 m²
Stg3/T1
387,63 m²
EING.
STG2
Stg1/T1B
96,25 m²
SCHL
SANGR
FAHRRÄDER
MÜLLRAUM
SCHL
STG1A
Stg1/T1A
1128,66 m²
TERR.Stg1/1R
TERR.Stg1/1L
EING.
STG3
SCH.
MÜLLRAUM/STRO
Stg1/T1D
515,06 m²
Stg1/T1C
153,95 m²
SCHL.
STG1
LOBBY
WINDF.
EING.

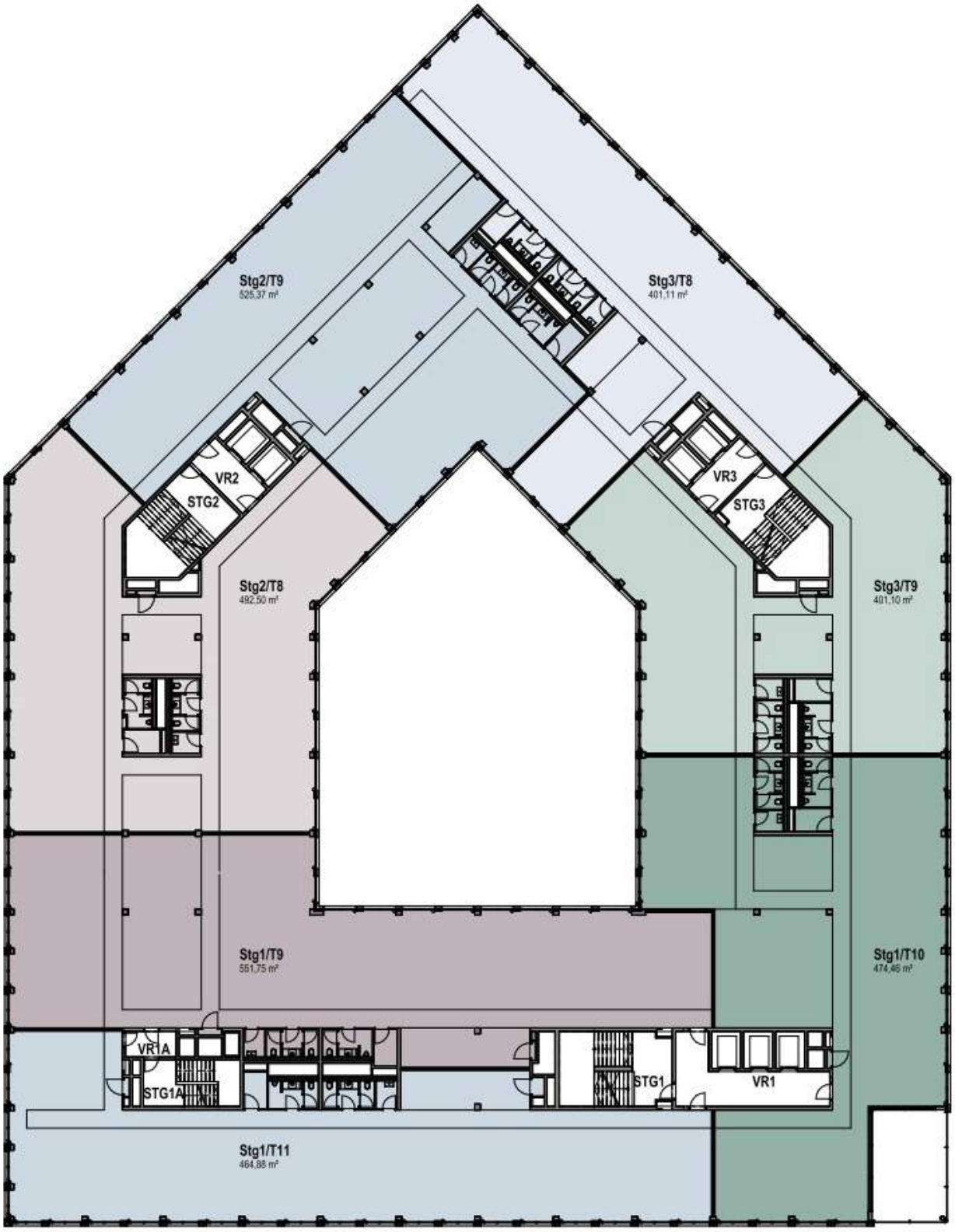

Stg2/T3
550,78 m²
Stg3/T2
365,91 m²
VR2
STG2
VR3
STG3
Stg2/T2
441,02 m²
Stg3/T3
411,41 m²
VERB.GANG
TERR Stg2/T2
TERR Stg3/T2
TERR Stg1/T1
Stg1/T1
713,02 m²
SANGR
Stg1/T2
420,84 m²
GANG LOBBY
VR1A
STG1A
STG1
VR1
OBERE DONAUSTRASSE



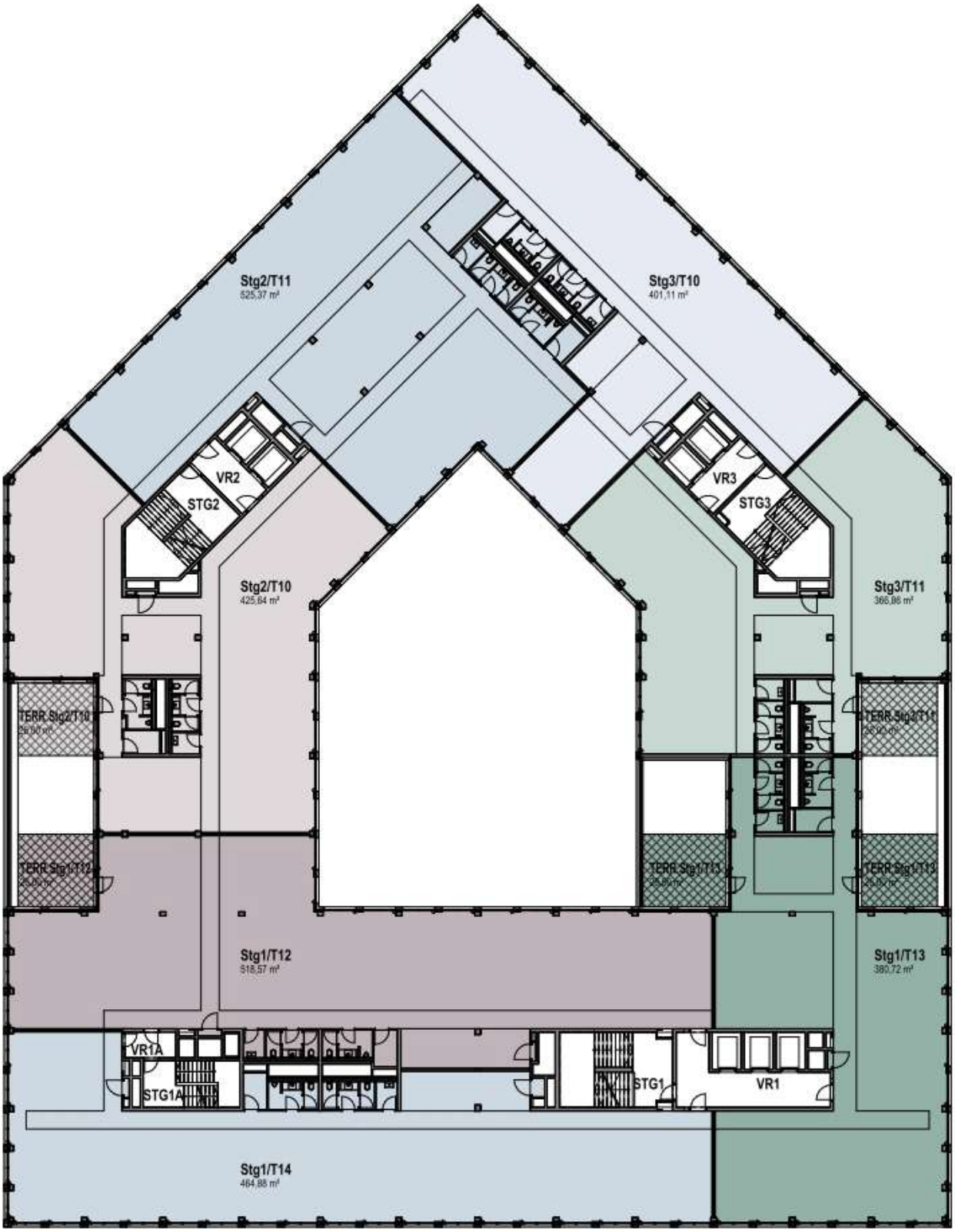
OBERE DONAUSTRASSE



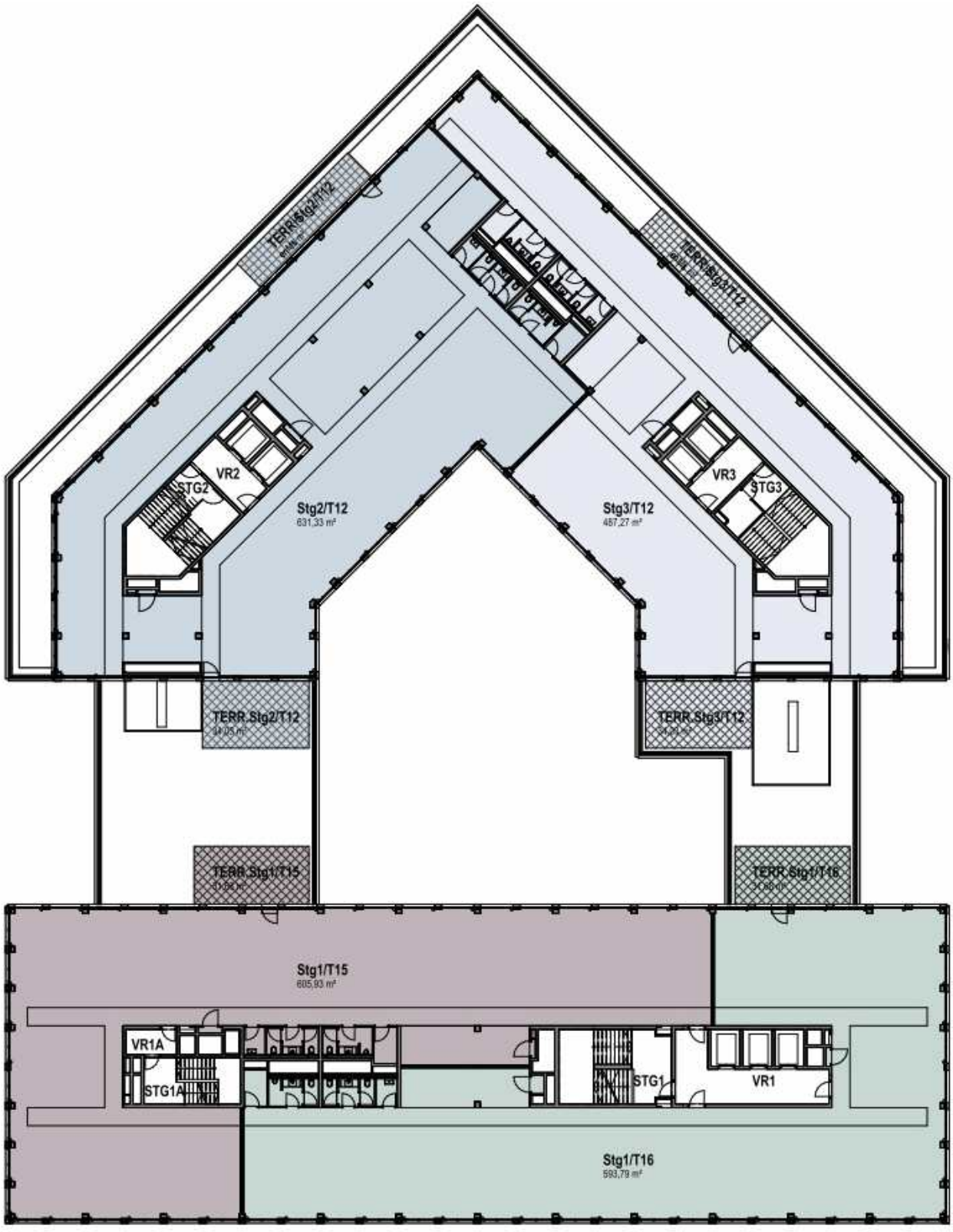
OBERE DONAUSTRASSE



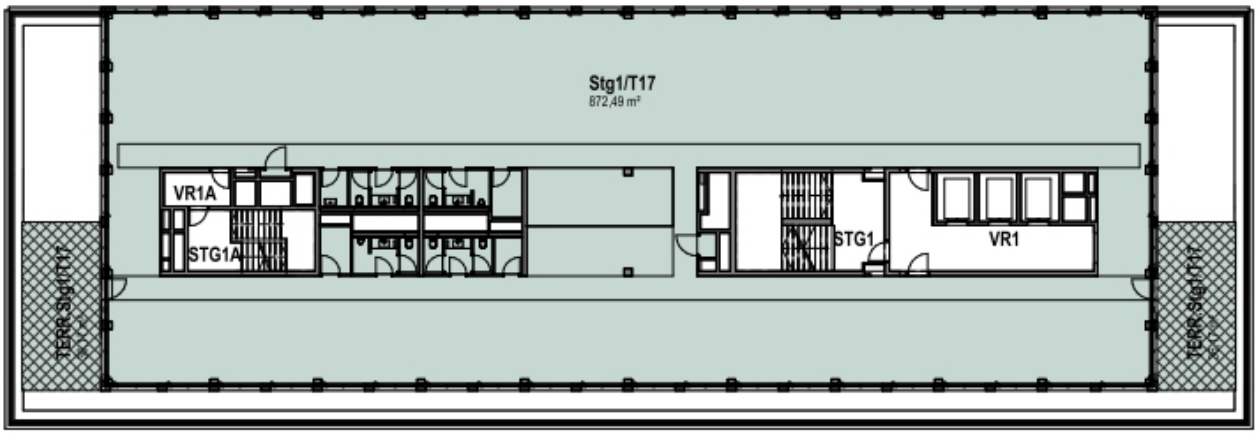
OBERE DONAUSTRASSE



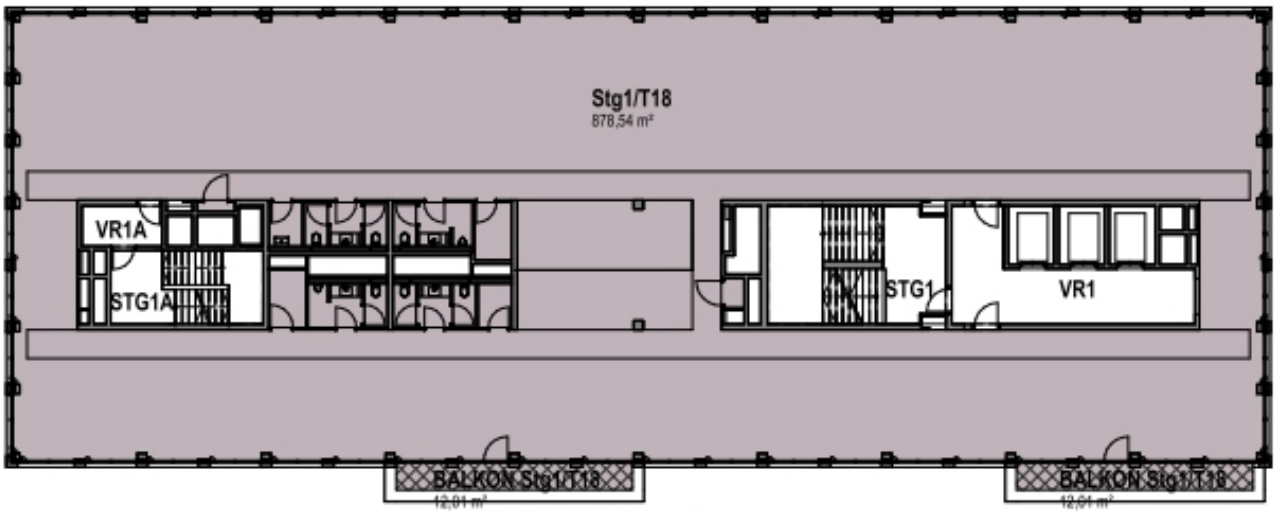
OBERE DONAUSTRASSE



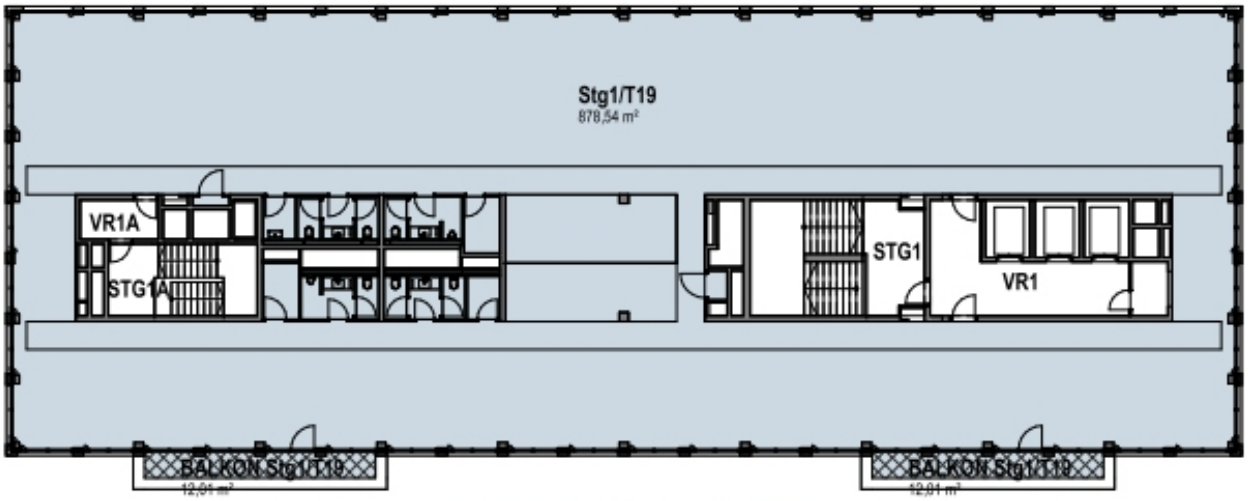
OBERE DONAUSTRASSE



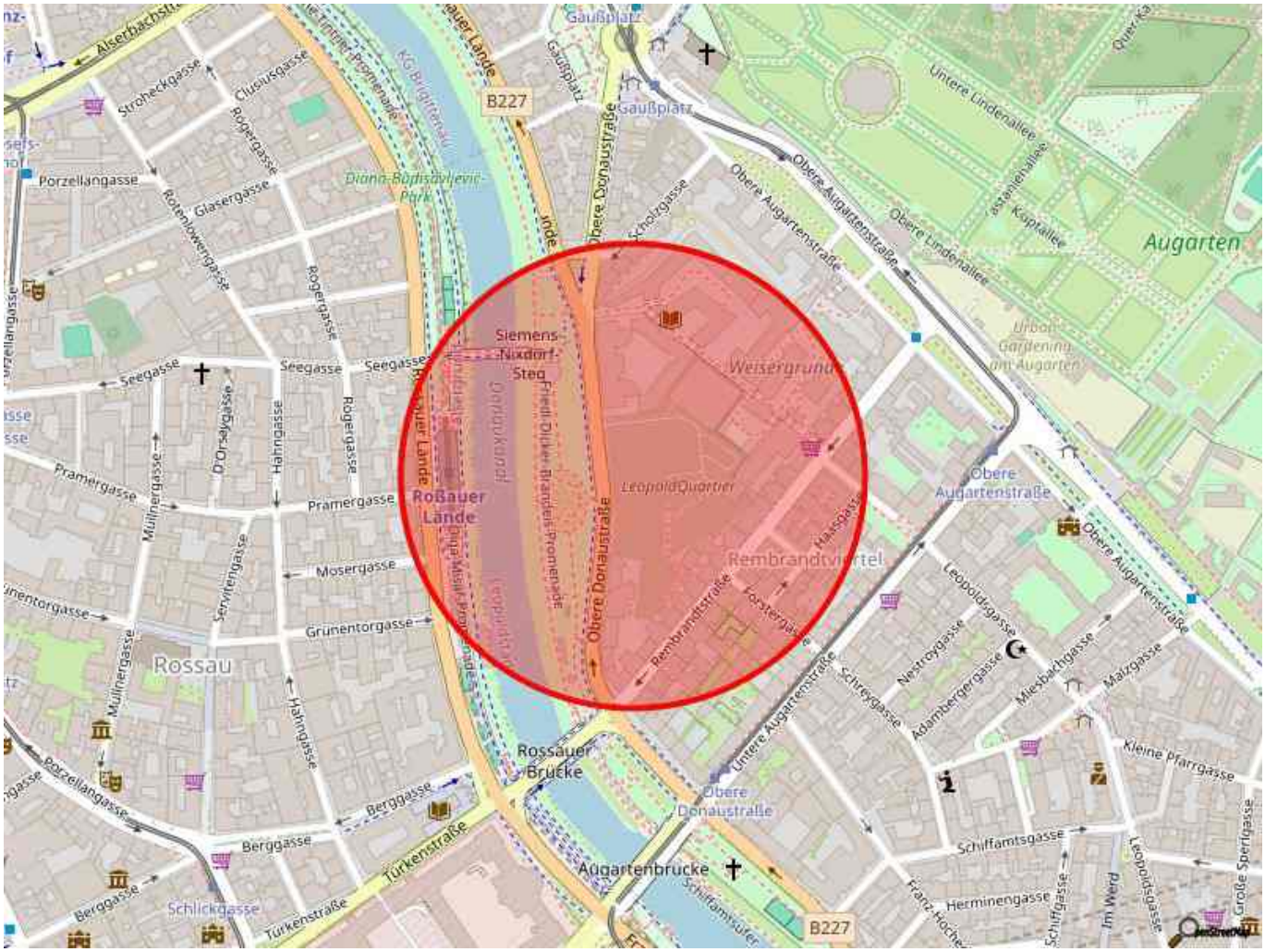
OBERE DONAUSTRASSE



OBERE DONAUSTRASSE



OBERE DONAUSTRASSE


Gaußplatz
B227
Untere Lindenallee
Obere Augartenstraße
Augarten
Diana-Budisavljević-Park
Porzellangasse
Glasergasse
Rotenlöwengasse
Roßauer Lände
Siemens-Nixdorf-Steg
Weisergrund
Obere Donaustraße
LeopoldQuartier
Rembrandtviertel
Seegasse
Pramergasse
Mosergasse
Grünentorgasse
Rossau
Rossauer Brücke
Augartenbrücke
Berggasse
Türkenstraße
Schlickgasse
Untere Augartenstraße
Leopoldsgasse
Miesbachgasse
Malzgasse
Kleine Pfarrgasse
Schiffamtsgasse
Herminengasse
Große Sperlgasse

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 m² € 24,10
2.OG Top 1/4 550 m² € 24,10
2.OG Top 1/5 497 m² € 24,10
2.OG Top 2/4 527 m² € 24,10
2.OG Top 2/5 562 m² € 24,10
2.OG Top 3/4 429 m² € 24,10
2.OG Top 3/5 429 m² € 24,10

3.OG Top 1/6 590 m² € 24,60
3.OG Top 1/7 396 m² € 24,60
3.OG Top 1/8 589 m² € 24,60
3.OG Top 2/6 527 m² € 24,60
3.OG Top 2/7 562 m² € 24,60
3.OG Top 3/6 429 m² € 24,60
3.OG Top 3/7 429 m² € 24,60

4.OG Top 1/9 590 m² € 25,10
4.OG Top 1/10 507 m² € 25,10
4.OG Top 1/11 497 m² € 25,10
4.OG Top 2/8 527 m² € 25,10
4.OG Top 2/9 562 m² € 25,10
4.OG Top 3/8 429 m² € 25,10
4.OG Top 3/9 429 m² € 25,10

5.OG Top 1/12 555 m² € 25,60 + 26 m² Terrasse
5.OG Top 1/13 407 m² € 25,60 + 55 m² Terrasse
5.OG Top 1/14 497 m² € 25,60
5.OG Top 2/10 455 m² € 25,60 + 26 m² Terrasse
5.OG Top 2/11 562 m² € 25,60
5.OG Top 3/10 429 m² € 25,60
5.OG Top 3/11 329 m² € 25,60 + 26 m² Terrasse

6.OG Top 1/15 648 m² € 26,10 + 32 m² Terrasse
6.OG Top 1/16 635 m² € 26,10 + 32 m² Terrasse
6.OG Top 2/12 675 m² € 26,10 + 59 m² Terrasse
6.OG Top 3/12 521 m² € 26,10 + 59 m² Terrasse

7.OG Top 1/17 933 m² € 26,60 + 72 m² Terrasse

8.OG Top 1/18 940 m² € 26,70 + 24 m² Terrasse

9.OG Top 1/19 940 m² € 26,90 + 24 m² Terrasse

Betriebskosten/m² p.M. € 4,70 inkl. Heizung und Kühlung

AUSSTATTUNG
Lift
Heiz- und Kühlsegel
mechanische Zu- und Abluftanlage
raumhohe Fenster
öffenbare 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/m²a

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, BGBI.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