

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



CAM 2\_4k

**Objektnummer: 337/05556**

**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>	933,13 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	35.742,83 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	25.399,98 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	27,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.385,71 €
<b>USt.:</b>	5.957,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Stöckel**

Colliers

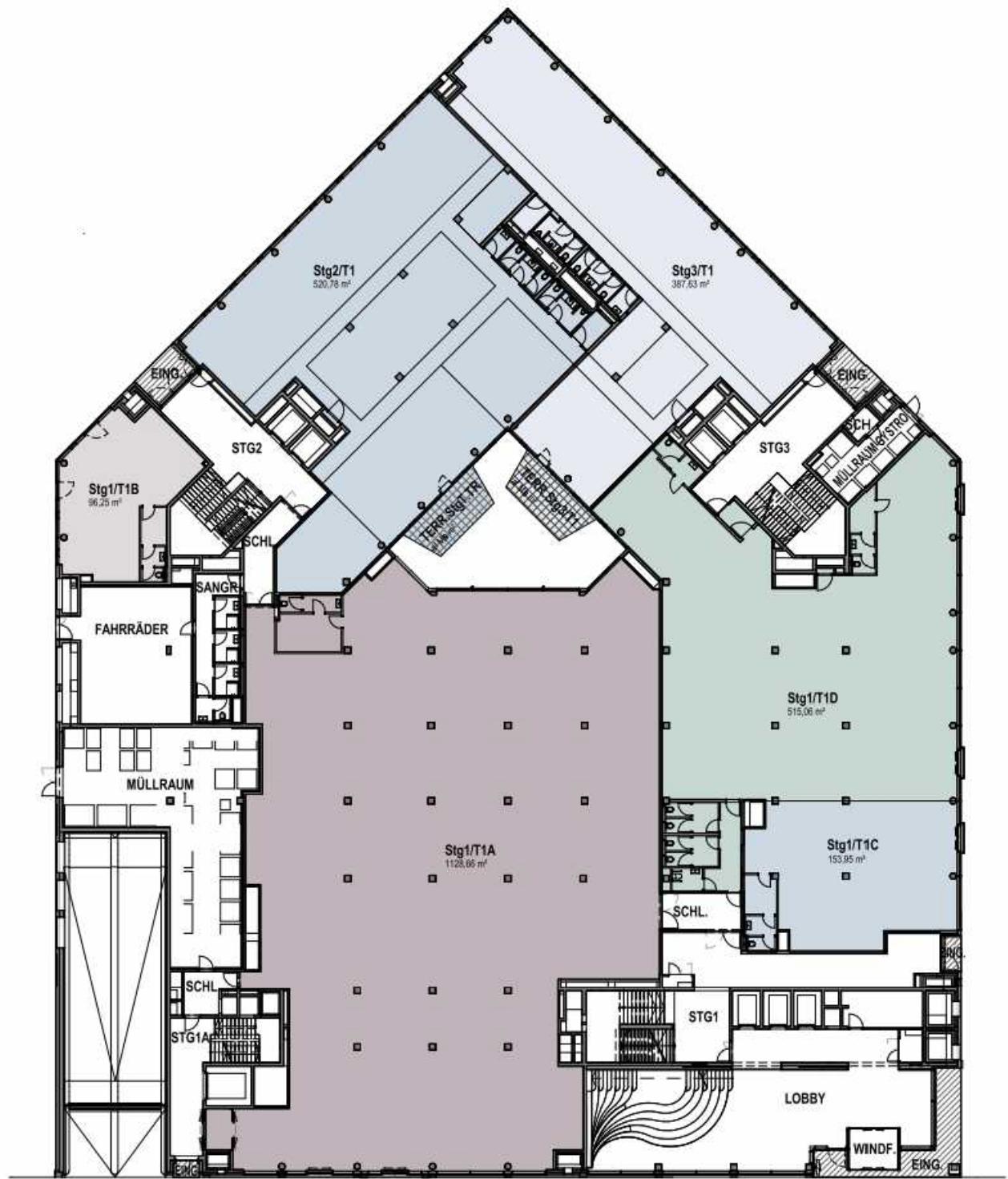
T +43 1 535 53 05533  
F +43 1 535 53 25

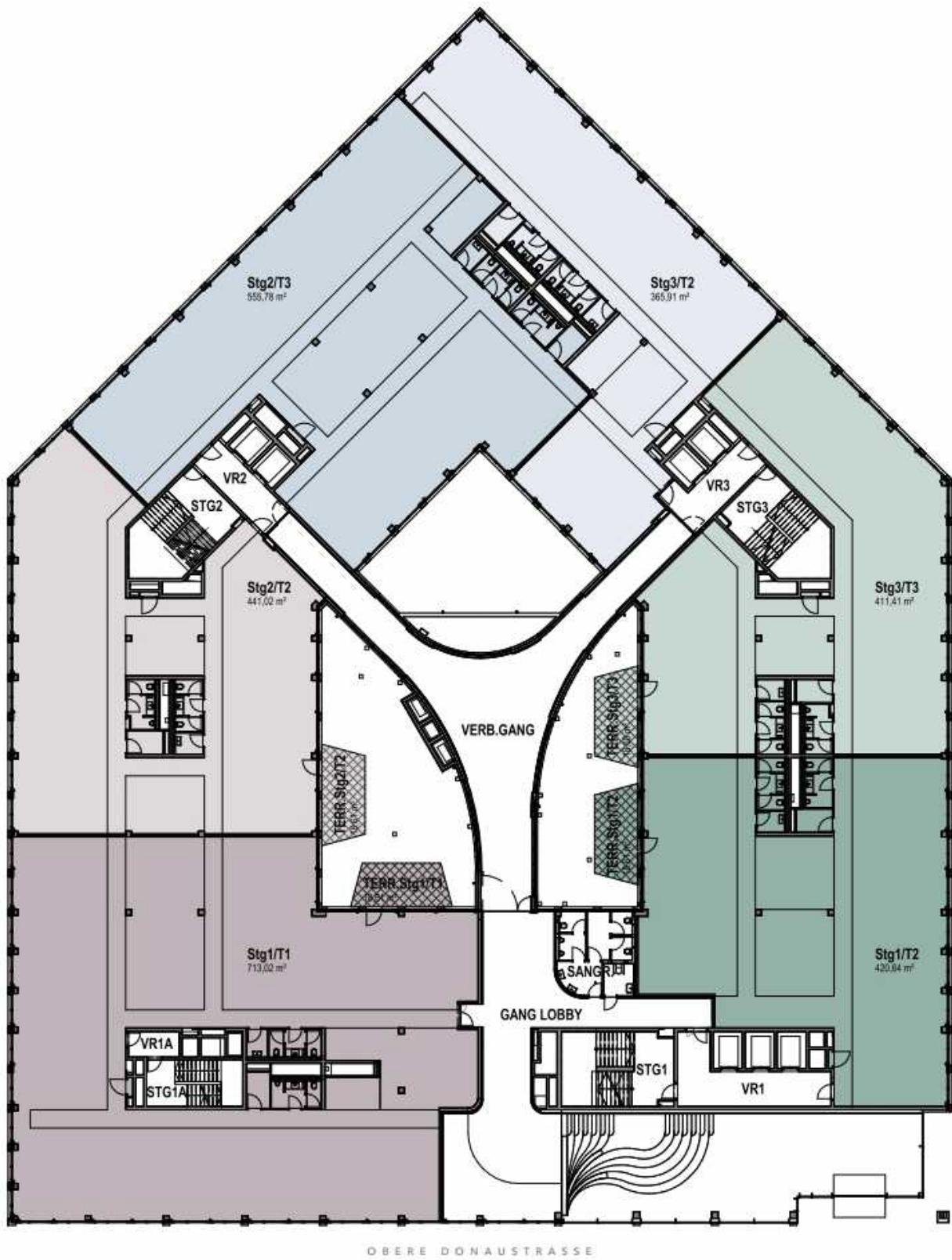
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

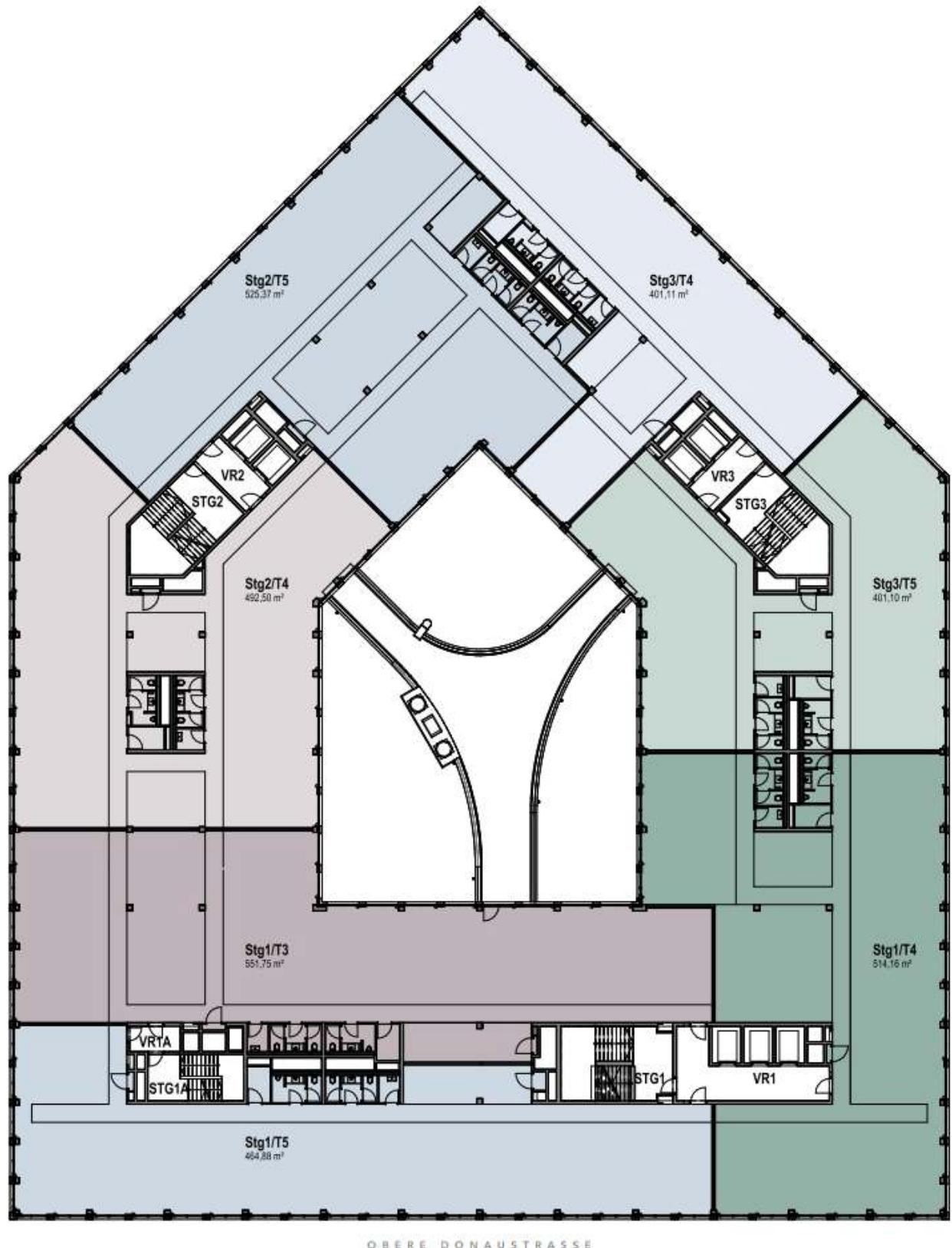










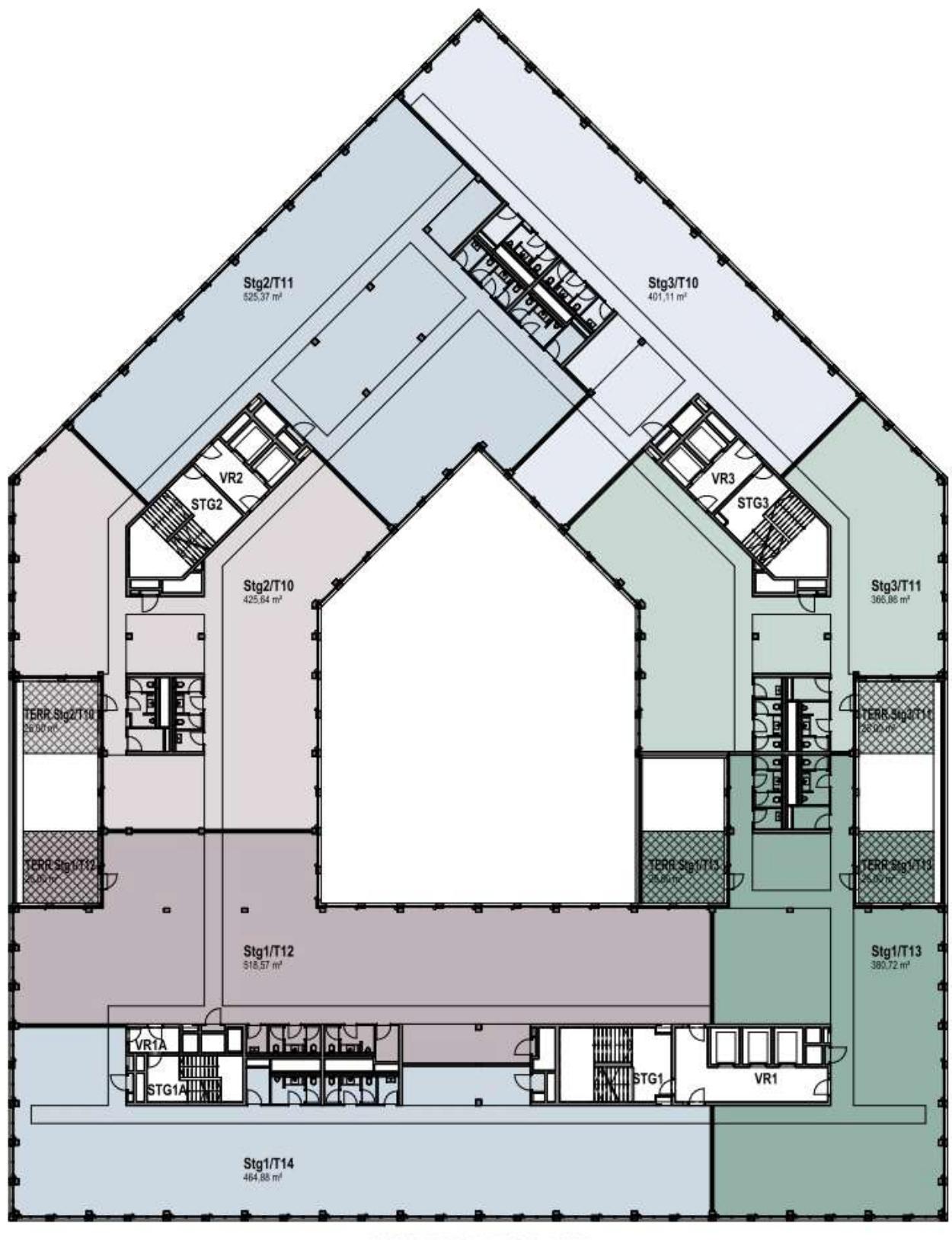


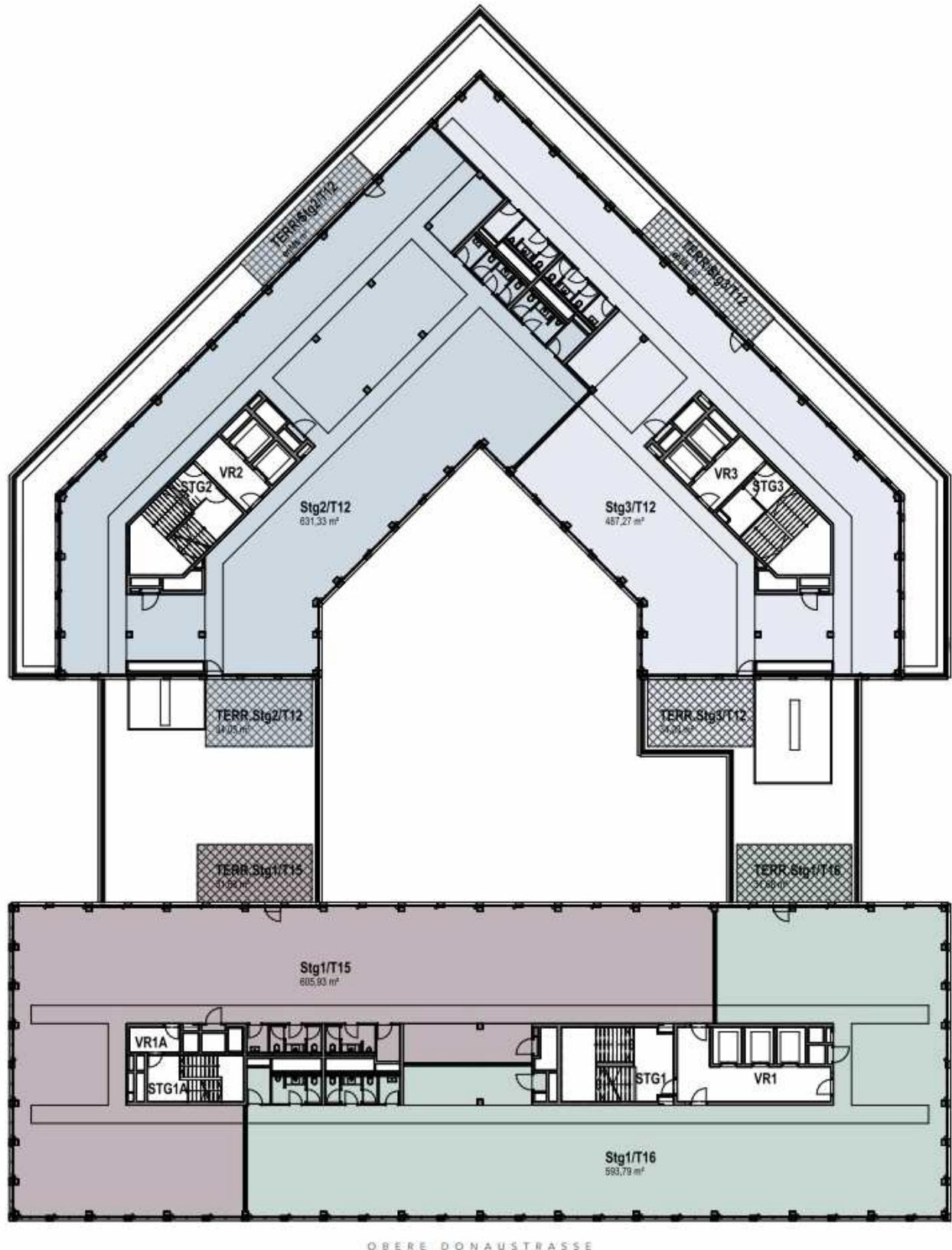
O B E R E D O N A U S T R A S S E

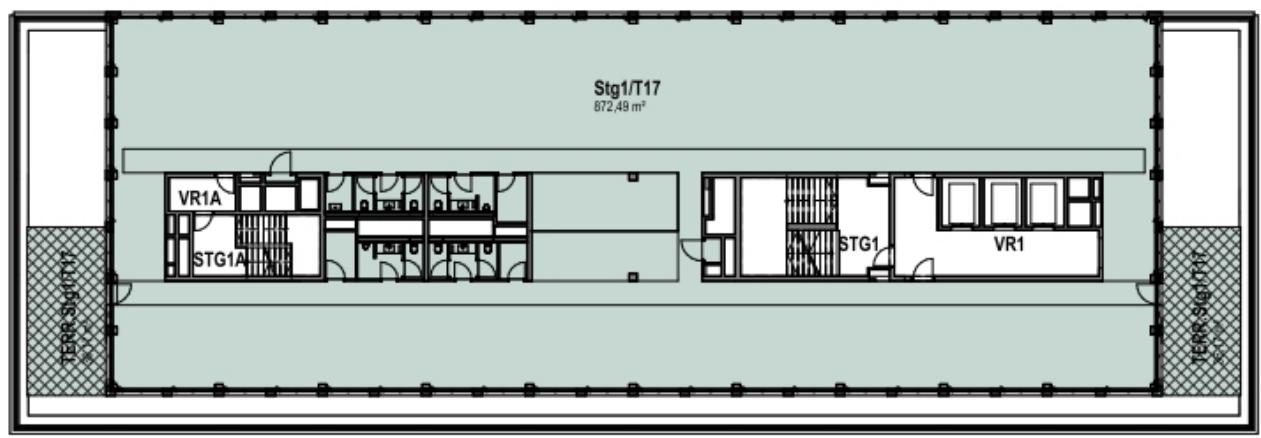




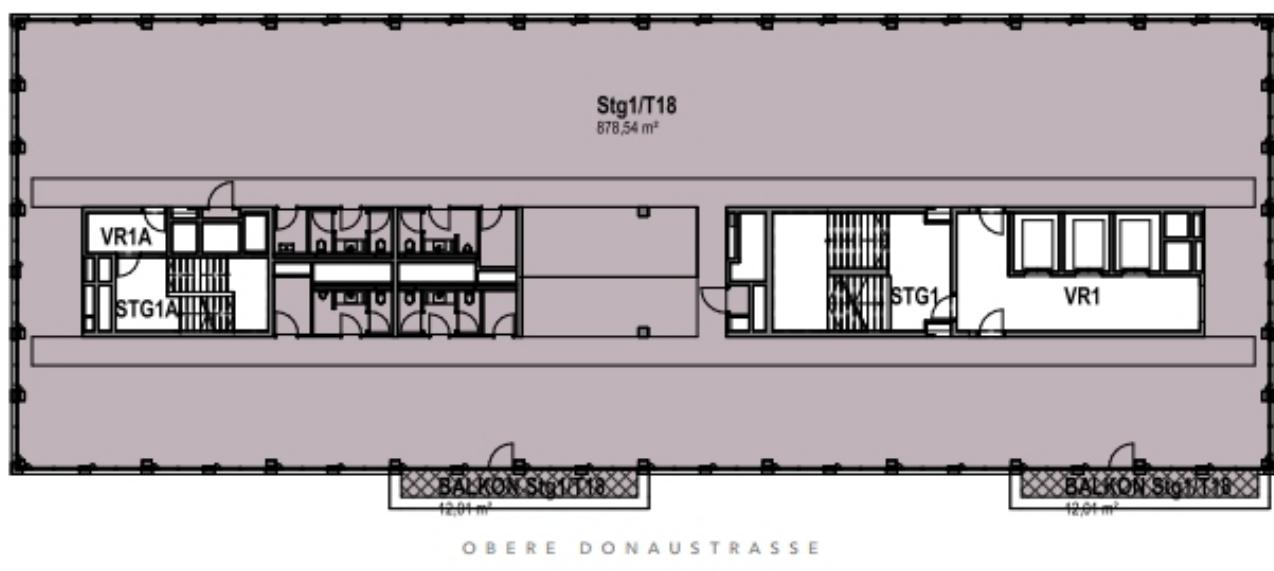
O B E R E D O N A U S T R A S S E

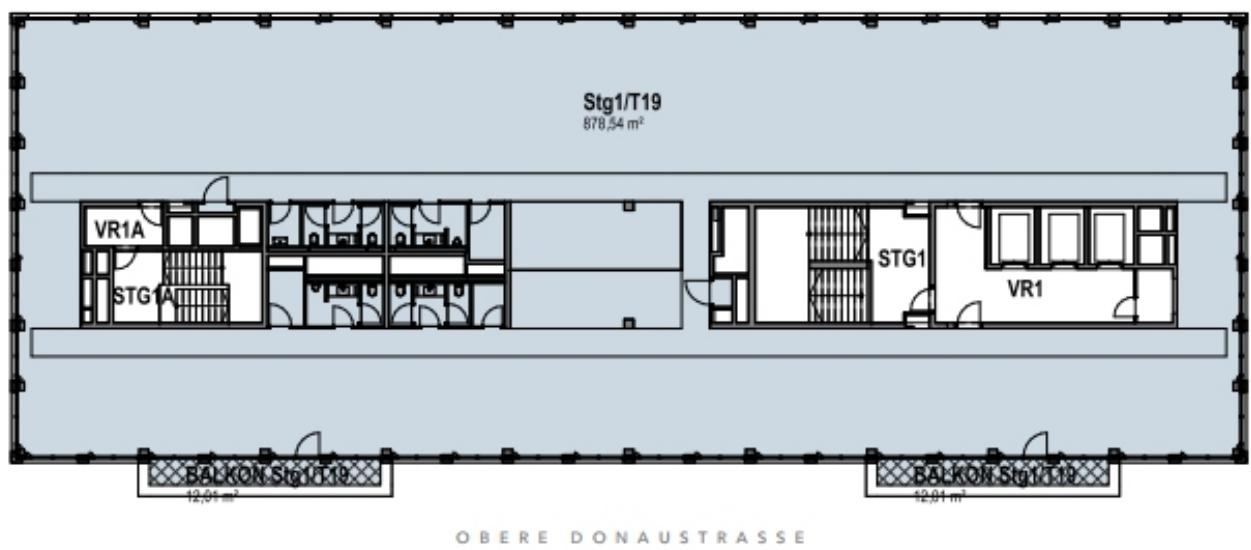


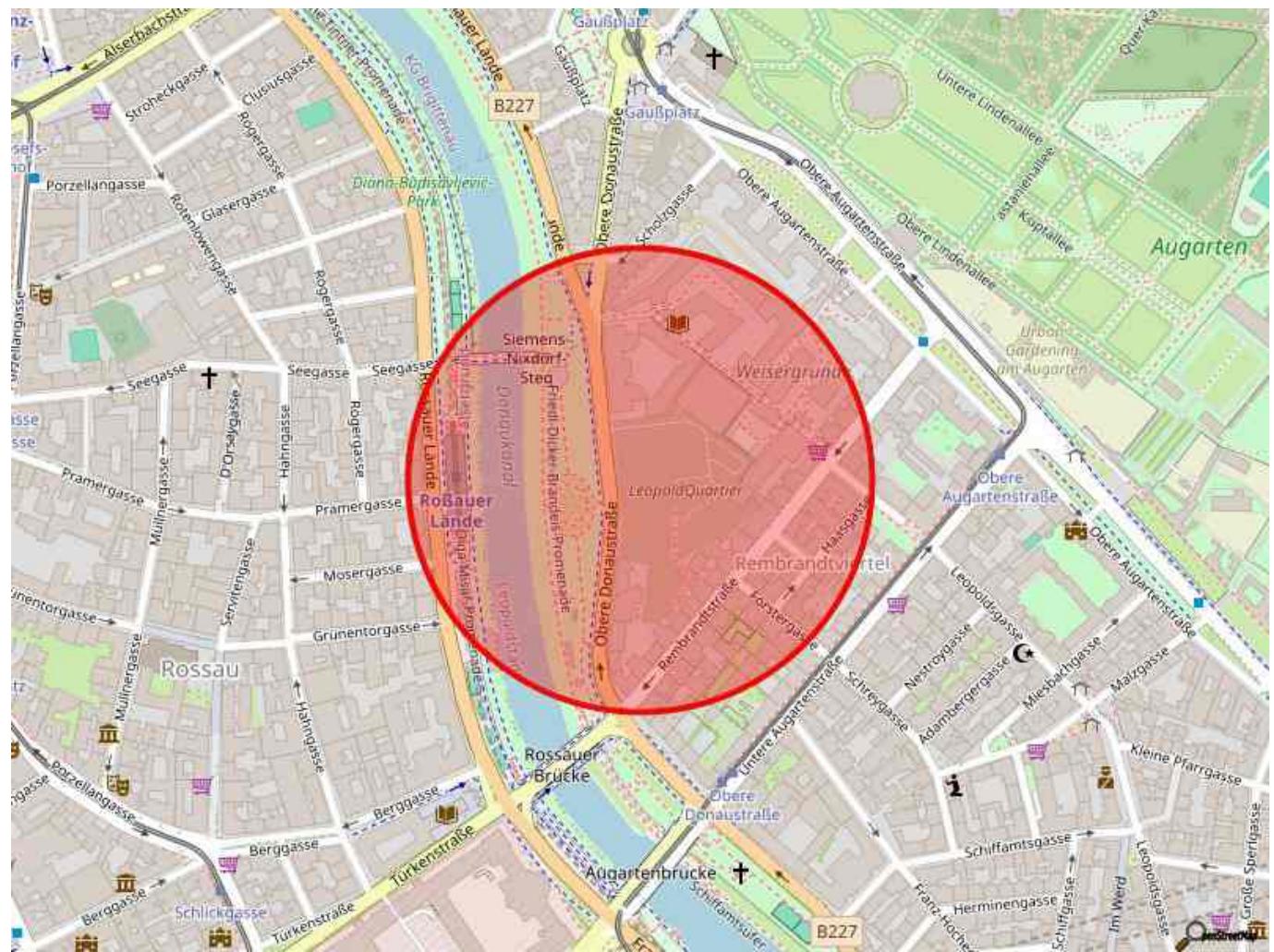




O B E R E D O N A U S T R A S S E







# 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 State-of-the-Art-Büroraum. 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  
offenbare 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, 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