

## LEOPOLD QUARTIER Office



**Objektnummer: 7336**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	2.328,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	60.760,80 €
<b>Kaltmiete</b>	72.330,96 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	26,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	11.570,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

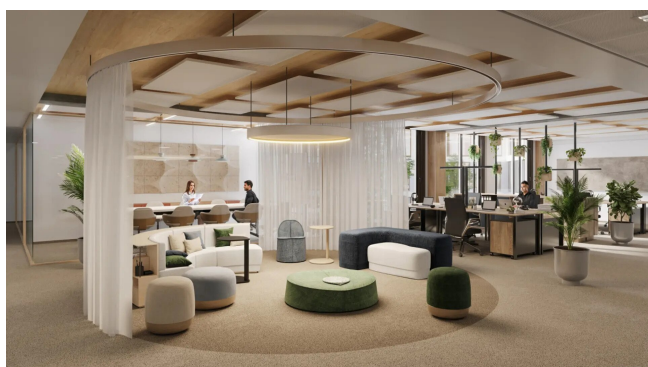


Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Das LeopoldQuartier entstand auf einem großen Areal in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums - dem 1. Bezirk an der Oberen Donaustraße 23-27 sowie 29.

Auf den fünf Baufeldern befinden Wohnungen, City-Apartments, gewerblich genutzte Flächen, mehr Grün und ein Kindergarten.

Das Bürogebäude im LeopoldQuartier in Holzhybridbauweise umfasst ca. 22.000 m<sup>2</sup> und ist ein Musterbeispiel für nachhaltigen Bürobau.

Die Holz-Hybrid-Bauweise verbindet die einzigartigen Qualitäten natürlich gewachsenen Holzes mit den Vorzügen modernster Baumaterialien. Das im Holz gebundene CO<sub>2</sub> und das reduzierte Gewicht der Hybrid-Bauweise ermöglichen erhebliche Emissions-Einsparungen und einen weitaus geringeren Rohstoffbedarf im Vergleich zum Massivbau.

Durch die konsequente Nutzung von Erdwärme, Erdkälte und Photovoltaik ist das LeopoldQuartier im Betrieb CO<sub>2</sub>-neutral. Die Energie stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen.

Das intelligente Zusammenspiel aus moderner Sensorik und digitaler Gebäude-automatisierung reduziert zudem den Energiebedarf nachhaltig und erheblich.

Das Zertifikat in „Gold“ für den nachhaltigen Rückbau von Gebäuden, von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), ist vorhanden.

Das LeopoldQuartier liegt prominent in unmittelbarer Nähe zum ersten Wiener Gemeindebezirk und verfügt mit dem Siemens-Nixdorf- Steg über einen direkten Zugang zur U4- Station „Roßauer Lände“.

© aller Fotos: SQUAREBYTES

LeopoldQuartier Office, ein Paradebeispiel für Nachhaltigkeit:

- Erstes Stadtquartier in Holzhybridbauweise
- DGNB Gold Zertifikat ist vorhanden
- CO2 frei im Betrieb
- EU-Taxonomie konform
- Klimaneutrales Gebäude (Carbon Footprint)
- Einhaltung der ESG-Richtlinien

LeopoldQuartier Office, Daten & Fakten:

- 22.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- 10 Obergeschoße
- Repräsentative Lobby
- Garage mit 127 Stellplätzen
- Fahrradraum inkl. Duschmöglichkeiten

- Teilweise Terrassen
- Miete Büro: 23,60 - 26,60 EUR/m² netto
- Miete Terrasse: 10,00 EUR/m² netto
- Indexierung ab Mietbeginn

Einige Details zur Ausstattung:

- Flexible Raumkonfiguration
- Hohlraumboden (Büro) / Doppelboden (Gang)
- Heizung & Kühlung mit abgehängten Deckensegeln
- Akustikdecken
- Raumhöhe 2,80 m
- Außenliegender Sonnenschutz
- Öffnbare Fenster
- Holz: Fichte, FSC zertifiziert
- Zutrittssystem





### **Verfügbare Flächen:**

- EG Büro: ~ 908,00m<sup>2</sup> (teilbar in 521m<sup>2</sup>/388m<sup>2</sup>) + 37,50m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon
- EG Gewerbe: 96,00m<sup>2</sup>
- 1. OG: 2.195,00m<sup>2</sup> (teilbar in 440m<sup>2</sup>/556m<sup>2</sup>/365m<sup>2</sup>/412m<sup>2</sup>/421m<sup>2</sup>) + 59,00m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon
- 2. OG: ~ 2.950,00m<sup>2</sup> (teilbar 551m<sup>2</sup>/515m<sup>2</sup>/465m<sup>2</sup>/493m<sup>2</sup>/525m<sup>2</sup>/401m<sup>2</sup>)
- 3. OG: ~ 3.291,00m<sup>2</sup> (teilbar 552m<sup>2</sup>/370m<sup>2</sup>/549m<sup>2</sup>/493m<sup>2</sup>/525m<sup>2</sup>/401m<sup>2</sup>/401m<sup>2</sup>)
- 4. OG: ~ 3.311,00m<sup>2</sup> (teilbar 550m<sup>2</sup>/474m<sup>2</sup>/465m<sup>2</sup>/493m<sup>2</sup>/525m<sup>2</sup>/401m<sup>2</sup>/401m<sup>2</sup>)
- 5. OG: ~ 3.090,00m<sup>2</sup> (teilbar 519m<sup>2</sup>/383m<sup>2</sup>/465m<sup>2</sup>/427m<sup>2</sup>/525m<sup>2</sup>/401m<sup>2</sup>/368m<sup>2</sup>) + 142,00m<sup>2</sup> Terrasse
- 6. OG: ~ 2.328,00m<sup>2</sup> (teilbar 608m<sup>2</sup>/595m<sup>2</sup>/634m<sup>2</sup>/491m<sup>2</sup>) + 181,00m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon

### **Miete:**

- Gewerbe EG: € 18,00/m<sup>2</sup>
- Büro 1. OG – 6. OG: € 23,60/m<sup>2</sup> – € 26,60/m<sup>2</sup>

- Terrasse: € 10,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** 4,97/m<sup>2</sup> (inkl. Lift, Heizung, Kühlung)

**Stellplätze:** auf Anfrage

Sämtliche Flächenangaben verstehen sich zzgl. 6,77 % Allgemeinflächenanteil

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Straßenbahn Linie 2, 31
- U Bahn Linie U4

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Obere Donaustraße
- Rembrandtstraße
- Augartenstraße
- Rossauer Lände

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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.