

## LEOPOLD QUARTIER Office



© SQUARED BYTES 2023

**Objektnummer: 7345**

**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>	996,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	23.505,60 €
<b>Kaltmiete</b>	28.455,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.950,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonmonatsmieten 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

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



© SQUAREBYTES







SQUAREBYTES 2023



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Teilweise Terrassen
- Miete Büro: 23,60 - 26,60 EUR/m<sup>2</sup> netto
- Miete Terrasse: 10,00 EUR/m<sup>2</sup> 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>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN