LEOPOLD QUARTIER Office



Objektnummer: 7343

Eine Immobilie von Spiegelfeld

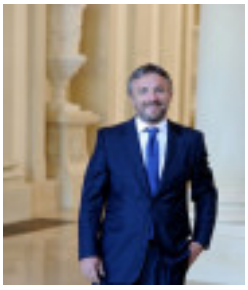
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	412,00 m²
Heizwärmebedarf:	27,70 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	9.723,20 €
Kaltmiete	11.770,84 €
Miete / m²	23,60 €
Betriebskosten:	2.047,64 €

Provisionsangabe:

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


© SQUAREBYTES













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 m² 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 CO2 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 CO2-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 m² 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
- Öffenbare Fenster
- Holz: Fichte, FSC zertifiziert
- Zutrittssystem

Verfügbare Flächen:

- EG Büro: ~ 908,00m² (teilbar in 521m²/388m²) + 37,50m² Terrasse/Balkon
- EG Gewerbe: 96,00m²
- 1. OG: 2.195,00m² (teilbar in 440m²/556m²/365m²/412m²/421m²) + 59,00m² Terrasse/Balkon
- 2. OG: ~ 2.950,00m² (teilbar 551m²/515m²/465m²/493m²/525m²/401m²)
- 3. OG: ~ 3.291,00m² (teilbar 552m²/370m²549m²/493m²525m²/401m²/401m²)
- 4. OG: ~ 3.311,00m² (teilbar 550m²/474m²465m²/493m²/525m²401m²/401m²)
- 5. OG: ~ 3.090,00m² (teilbar 519m²/383m²/465m²/427m²/525m²/401m²368m²) + 142,00m Terrasse
- 6. OG: ~ 2.328,00m² (teilbar 608m²595m²/634m²/491m²) + 181,00m² Terrasse/Balkon

Miete:

- Gewerbe EG: € 18,00/m²
- Büro 1. OG – 6. OG: € 23,60/m² – € 26,60/m²

- Terrasse: € 10,00/m²

Betriebskosten: 4,97/m² (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.