# | LeopoldQuartier OFFICE | Holz-Hybrid-Bauweise




**Objektnummer: 1148210/4**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 1.277,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaltmiete (netto)** | 30.156,32 € |
| **Miete / m²** | 23,60 € |
| **Betriebskosten:** | 6.350,72 € |

**Infos zu Preis:**

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

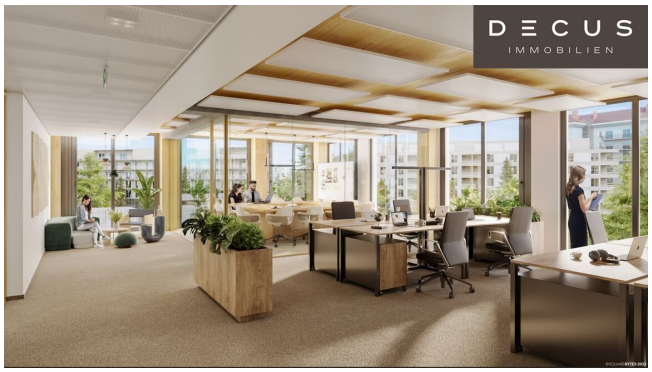
## Ihr Ansprechpartner



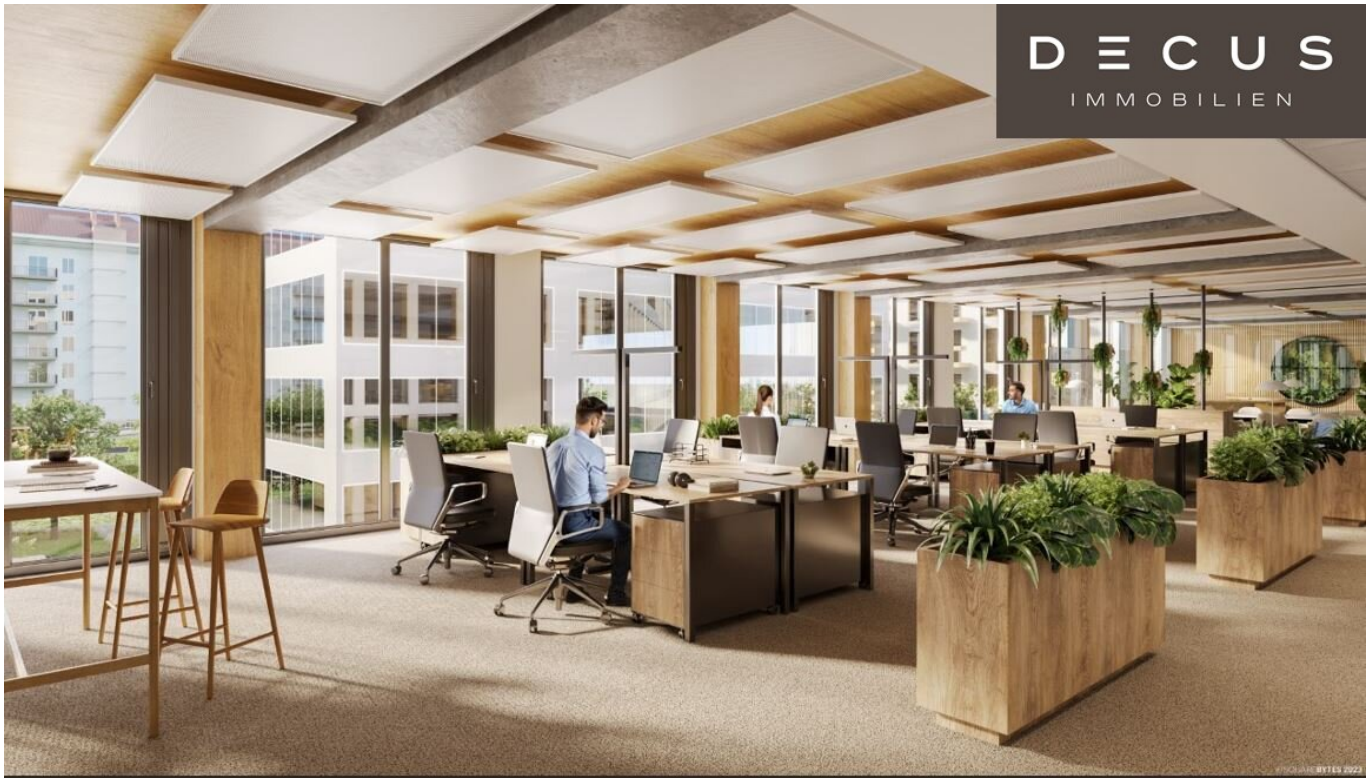
**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien


DECUS
IMMOBILIEN
LeopoldQuartier
OFFICE
22C


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

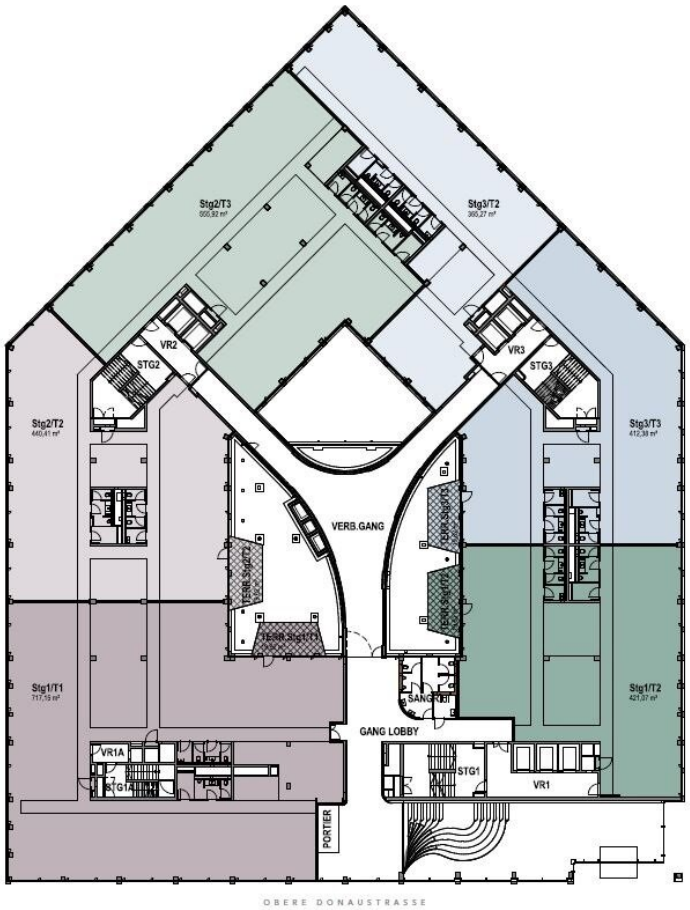

DECUS
IMMOBILIEN
LEOPOLDQUARTIER OFFICE
©SQUAREBYTES 2023

DECUS
IMMOBILIEN

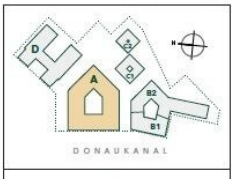
OFFICE

## 1. OBERGESCHOSS

Mietflächen gesamt 1. OG:
ca. 2.912 m²




LAGEPLAN




**LeopoldQuartier**

Obere Donaustraße 25
1020 Wien
www.leopoldquartier.at

2024-10-11

# Objektbeschreibung

**Bilder © Squarebytes copyright**

**Objekt und Lage:**

Das **LeopoldQuartier grenzt direkt an den** pulsierenden **1. Wiener Gemeindebezirk** und somit sind die besten Einkaufsstraßen, Restaurants und kulturellen Highlights wie der Stephansdom nur einen kurzen Fußweg entfernt. Der Heimatbezirk Leopoldstadt gilt als entspanntes Stadtviertel mit regem Kulturleben. Hier trifft die hippe künstlerische Szene auf spannende Kulinarik und gastronomischen Pioniergeist.

Umgeben vom grünen **Augarten**, dem blühenden **Wettsteinpark**, dem belebten **Donaukanal u**nd dem pulsierenden ersten Bezirk bietet das **LeopoldQuartier OFFICE** das Beste, was Natur und urbanes Leben zu bieten haben. Kurz – einen idealen Ort zum Arbeiten. 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.

Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto – die Verkehrsanbindung des **LeopoldQuartiers** ist herausragend. Von der **U4-Station Roßauer Lände**, die nur einen kurzen Fußmarsch entfernt liegt, erreichen Sie die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Wenn die Reise weiter gehen soll, ist man in 20 Minuten mit dem Auto am Flughafen. Zu Fuß und natürlich mit dem Fahrrad liegt die gesamte Innenstadt vor der Haustüre.

**Die Holz-Hybrid-Bauweise des LeopoldQuartier OFFICE basiert auf einem modularen System mit komplett vorgefertigten Bauelementen.**

Der intensive Einsatz von natürlichem Holz in den Innenräumen wirkt sich besonders positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer aus. Holz reguliert nicht nur Temperatur und Luftfeuchtigkeit, es beruhigt auch das Herz-Kreislaufsystem.

**Hohe Decken, natürliche Holzoberflächen und eine flexible Raumeinteilung schaffen die besten Voraussetzungen für ein individuelles Bürokonzept. Moderne Heiz-/Kühlsegel-Technologie sorgt für größtmögliche thermische Behaglichkeit,**

**Stehleuchten mit direktem bzw. indirektem Lichtanteil garantieren zu jeder Tageszeit die richtige Beleuchtung.**

Die **flexiblen Grundrisse** in Kombination mit den idealen Raumtiefen ermöglichen eine maximal effiziente Flächennutzung. Ob Einzelbüro, Open Space oder multifunktionaler Raum – im **LeopoldQuarter OFFICE** sind der Individualisierung keine Grenzen gesetzt. Das Büro von morgen erfindet sich immer wieder neu und ist so variabel wie das Leben selbst.

Das **gastronomische Angebot im Erdgeschoss** des **LeopoldQuartier OFFICE** soll Sie zu jeder Tageszeit verwöhnen – ob mit einem Kipferl zum Kaffee am Morgen, einem leichten Lunch zu Mittag oder einem entspannten After-Work-Drink am frühen Abend.

Nichts erleichtert berufstätigen Eltern das Leben mehr als ein **Kindergarten** in bester Lage. Im **LeopoldQuartier** ist ein solcher direkt auf dem Quartiersgelände **geplant**.

Wie neueste Studien zeigen, wird es ohne intelligente Gebäude keine Klimawende geben. Werden Haustechnik-Anlagen auf die tatsächliche Nutzung der Büros eingestellt, können bis zu 30 Prozent Energie eingespart werden. Das **LeopoldQuartier OFFICE** wahrt die **eigene Energieeffizienz** in Echtzeit.

**Baubeginn für das LeopoldQuartier OFFICE war im 2. Quartal 2023.**

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 4,97/m²/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung

- **dzt. 6,75 % Add-on für Allgemeinflächen (Flächenangaben bereits inkl. der Allgemeinflächen)**
- **Miete | Büro: ab € 18,00/m²/Monat/netto**
- **Miete | Terrasse: € 10,00/m²/Monat/netto**
- **Mietvertrag befristet: min. 5 Jahre, max. 10 Jahre, Verlängerungsoption nach Vereinbarung**
- **3 bis 6 Bruttomonatsmieten Kaution je nach Bonität**

- **3 Bruttomonatsmieten Provision**
- **bspw. ca. 390 bis ca. 2.300 m² verbindbar im 1.OG verfügbar**
- **bspw. ca. 430 bis ca. 3.500 m² verbindbar im 3.OG verfügbar**
- **pro Anmietung von ca. 180 m² netto Nutzfläche: kann 1 Stellplatz vergeben werden**

**Ausstattung: Ausbau gemäß Standardausbau lt. BAB** (wird auf Anfrage übermittelt)

- Doppelboden
- 2,80 m lichte Raumhöhe
- Holzoberflächen, Stützen und Deckenuntersicht in den meisten Büros
- Holzart: Fichte, FSC-zertifiziert
- Sonnenschutz: außenliegend, elektrisch witterungsgeführt
- Heizung / Kühlung: Heiz- und Kühlsegel, regelbar je Arbeitsplatzgruppe
- Lüftung: mechanische Zu- und Abluftanlage
- Automatische Lüftung: CO?-geführter Luftwechsel in den Büros
- Manuelle Lüftung: öffenbare Lüftungsflügel in jeder 2. Achse

- Beleuchtung: Leuchten mit Präsenzregelung
- Fenster: Fenster weitgehend raumhoch, teilweise mit Parapet (z.B. Innenhof)
- Sensorik: sorgt entlang der Fassade für Energieeffizienz
- Luftzufuhr: variabel je Arbeitsplatzgruppe und Besprechungsraum
- Außenflächen: teilweise Balkone und Terrassen
- repräsentatives Eingangsfoyer in skandinavischem Design
- Lounge
- Mieter-Lounge
- Intensive Begrünung durch Landschaftsarchitekten
- Terrassen teilweise begrünt
- Zutrittskontrollsystem: kontaktlos
- Quartiers-App

**In Planung:**

- Es ist geplant, Flächen an einen Co-Working Anbieter zu vermieten, der auch

**Besprechungsräume** vermietet. Sonderlösung für Konferenzzentrum wäre abzustimmen.

- Es ist geplant, Flächen an einen Co-Working Anbieter zu vermieten, der eventuell auch einen **Empfang im Haus** betreibt. Wenn gewünscht, kann in der Lobby ein Empfang vom Mieter betrieben werden.

- **Kindergarten** in Bauteil B in Planung

- **Serviced Apartments/Hotel** in Bauteil B in Planung

**Zertifizierungen:**

- Quartierszertifizierung: DGNB Gold

- Gebäudezertifizierung: DGNB Gold

- Greenpass Zertifizierung

**Lagerflächen: ca. 270 m²** | Miete € 10,00/m²/Monat/netto zzgl. BK-Pauschale € 2,40/m²/Monat/netto

28 Lager von ca. 8 bis 13 m² verfügbar

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 27,70kWh/m².a

**Stellplätze:**

- 127 PKW-Stellplätze
- Sharing-Angebot: E-Autos, E-Fahrräder, E-Scooter
- E-Lademöglichkeiten: an jedem Stellplatz möglich
- Fahrradabstellraum
- im EG mit Duschen und Umkleiden

- 25 flexible Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet
- E-Ladestation an fixem Stellplatz: € 4.950,00 netto

**fix zugeordnet:** € 233,33/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

**nicht fix:** € 183,33/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

Stellplätze im Freien auf Anfrage

Stellplätze in der Tiefgarage auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

- in den Augarten: 5 min (zu Fuß)

- zur U4 Roßauer Lände: 5 min (zu Fuß)
- in den 1. Bezirk: 5 min (zu Fuß)
- zum Flughafen: 20 min (Auto)

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau  Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**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