

# Leopold Quartier OFFICE - Büroflächen in neuem Projekt am Donaukanal



**Objektnummer: 10938357\_21**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Bürofläche:</b>	777,65 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	127
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	22.738,49 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	18.352,54 €
<b>Kaltmiete</b>	22.007,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.654,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Matznetter**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1

T 0153473 -500 289



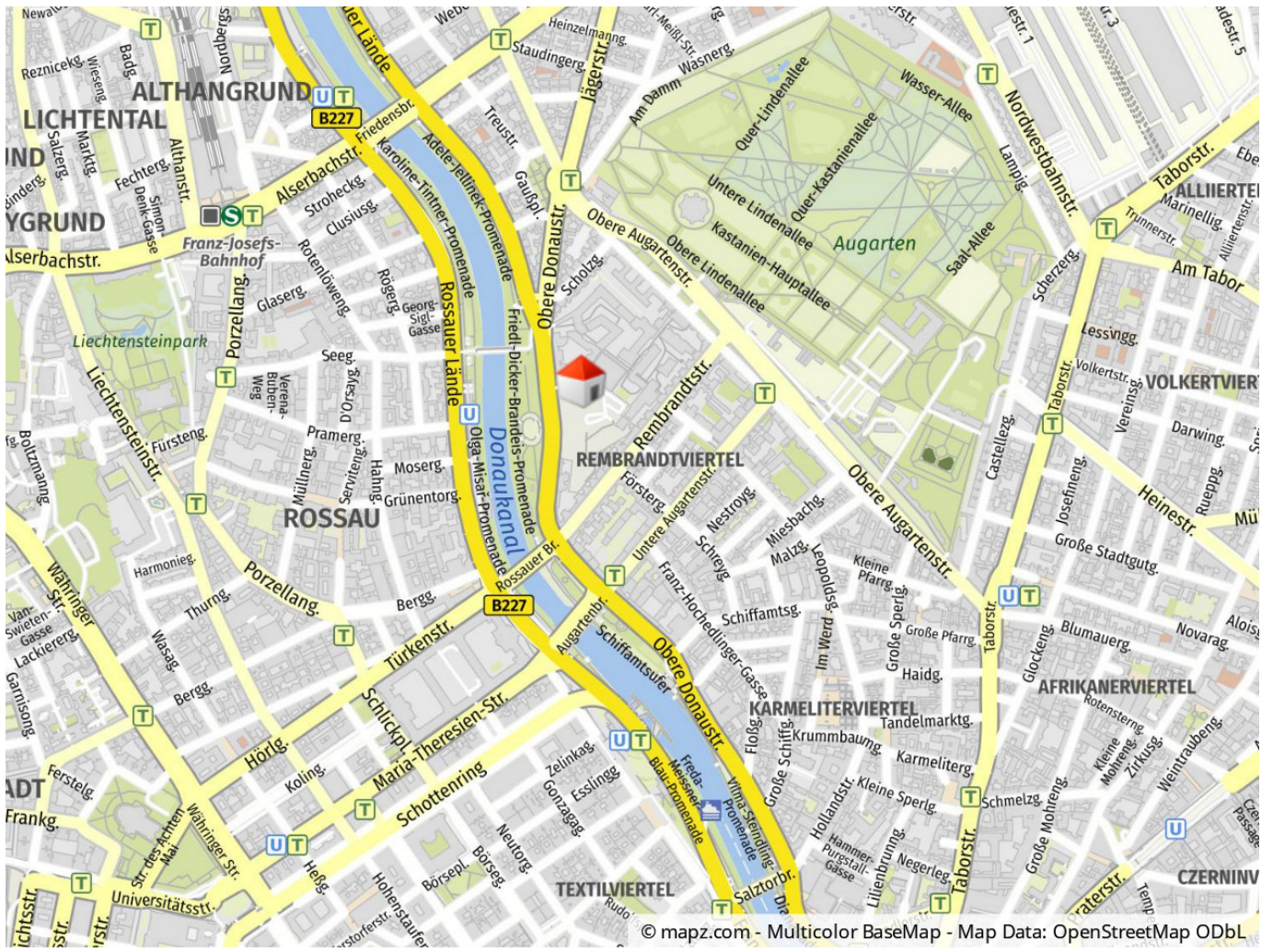












## Objektbeschreibung

„Der Zukunft gewachsen“ – Das erste Stadtquartier in Holz(-Hybrid-)Bauweise mit ganzheitlichem Nachhaltigkeitskonzept Der zweite Wiener Gemeindebezirk gewinnt weiter an Attraktivität: Zwischen Augarten und Donaukanal, in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt, entsteht mit dem LeopoldQuartier das erste "green-building" zertifizierte Stadtquartier in Holzbauweise. Das von Grünflächen umgebene Quartier umfasst vier Baufelder mit Büro- und Gewerbeflächen, einem Hotel/City-Apartments sowie Wohnungen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den weitreichenden Klimamaßnahmen und einer CO2-neutralen Energieversorgung - städtebauliche Lösungen um der steigenden Erwärmung beizukommen. Als Teil dieses neuen Stadtquartiers bietet das LeopoldQuartier Office ca. 21.500 m<sup>2</sup> modernen Büroflächen in Holzhybridbauweise mit Blick auf den Donaukanal. Es steht für zukunftsweisendes, klimafreundliches Bauen und ist mit dem DGNB Gold-Zertifikat ausgezeichnet. Allgemeine Infos: Holz-Hybrid-Bauweise Repräsentatives Eingangsfoyer Fahrradabstellraum mit Umkleide und Garderobe Intensive Begrünung der Außenflächen Supermarkt und Gastronomie im Haus Diverse Infrastruktur im Quartier Nachhaltigkeit: Zertifizierungen: DGNB-Gold, Greenpass, EU-Taxonomie konform Nachhaltigkeit: CO2-frei im Betrieb, Geothermie, Photovoltaik, Fahrzeug Sharing Verfügbare Flächen: Gastronomie EG - ca. 154 m<sup>2</sup> EG - ca. 515 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 17,00 Gewerbe EG - ca. 96 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 18,00 Büro EG - ca. 908 m<sup>2</sup> (teilbar 521/388 m<sup>2</sup>) zzgl. 37,5 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 1.OG - ca. 2.912 m<sup>2</sup> (teilbar 717/440/556/365/412/421 m<sup>2</sup>) zzgl. 78 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 2.OG - ca. 3.352 m<sup>2</sup> (teilbar 551/515/465/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) 3.OG - ca. 3.291 m<sup>2</sup> (teilbar 552/370/549/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) 4.OG - ca. 3.311 m<sup>2</sup> (teilbar 550/474/465/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) 5.OG - ca. 3.090 m<sup>2</sup> (teilbar 519/383/465/427/525/401/368 m<sup>2</sup>) zzgl. 142 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 6.OG - ca. 2.328 m<sup>2</sup> (teilbar 608/595/634/491 m<sup>2</sup>) zzgl. 181 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 7.OG - ca. 881 m<sup>2</sup> zzgl. 72 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon - vermietet 8.OG - ca. 881 m<sup>2</sup> zzgl. 24 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon - vermietet 9.OG - ca. 881 m<sup>2</sup> zzgl. 24 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon - vermietet Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 23,60-26,10 Miete Terrasse bzw. Balkon/m<sup>2</sup>/Monat: € 10,00 Betriebskosten/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,70 Lagerflächen: 270 m<sup>2</sup> 127 Tiefgaragenplätze mit E-Lademöglichkeit Sämtliche Flächenangaben verstehen sich zzgl. 6,80 % Allgemeinflächenanteil. Alle Preisangaben verstehen sich monatlich und zzgl. 20% USt. Preisbasis Mietbeginn 11/2025