

# Leopold Quartier OFFICE - Büroflächen in neuem Projekt am Donaukanal



240314\_Leopoldsquartier BT-A Office\_CAM 4

**Objektnummer: 10938357\_11**

**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>	4.800,00 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>	166.752,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	116.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	138.960,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	22.560,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Matznetter**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1

T 0153473 -500 289

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

„Der Zukunft gewachsen“ - Das erste Stadtquartier in Holz(-Hybrid-)Bauweise mit ganzheitlichem Nachhaltigkeitskonzept Zwischen Augarten und Donaukanal gewinnt der ohnehin begehrte zweite Wiener Gemeindebezirk noch zusätzlich an Attraktivität: auf dem rund 22.500 m<sup>2</sup> großen Areal nordwestlich der Wiener City an der Oberen Donaustraße 23-27 und 29 entsteht das neue, autofreie LeopoldQuartier. Das LeopoldQuartier besticht durch seine einzigartige Lage mit viel Grün am Donaukanal in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Wiens. Der Augarten und der 1. Bezirk sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das Quartier umfasst vier Baufelder, die einen Mix an Büroflächen, Gewerbeflächen, City Apartments und Wohnungen bieten. Auch auf weitreichende Klimamaßnahmen wird beim Bau des Quartiers großer Wert gelegt, zudem wird eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung sichergestellt – schließlich kann man der steigenden Erwärmung mit besonderen städtebaulichen Maßnahmen beikommen. Das LeopoldQuartier versteht sich als erstes green-building zertifiziertes Stadtquartier in Holzbauweise. 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: CO<sub>2</sub>-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. 2.908 m<sup>2</sup> (teilbar 713/441/556/366/411/421 m<sup>2</sup>) zzgl. 74 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 2.OG - ca. 3.351 m<sup>2</sup> (teilbar 552/514/465/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) 3.OG - ca. 3.289 m<sup>2</sup> (teilbar 552/370/547/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) 4.OG - ca. 3.311 m<sup>2</sup> (teilbar 552/474/465/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) 5.OG - ca. 3.083 m<sup>2</sup> (teilbar 519/381/465/426/525/401/367 m<sup>2</sup>) zzgl. 133 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 6.OG - ca. 2.318 m<sup>2</sup> (teilbar 606/594/631/487 m<sup>2</sup>) zzgl. 181 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 7.OG - ca. 872 m<sup>2</sup> zzgl. 72 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 8.OG - ca. 879 m<sup>2</sup> zzgl. 24 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 9.OG - ca. 879 m<sup>2</sup> zzgl. 24 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 23,60-26,90 Miete Terrasse bzw. Balkon/m<sup>2</sup>/Monat: € 8,00 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. 6,95 % Allgemeinflächenanteil. Alle Preisangaben verstehen sich monatlich und zzgl. 20% USt.