

## Leopold Quartier OFFICE - Büroflächen in neuem Projekt am Donaukanal



231113\_Leopoldsquartier BT-A Office\_communal zone\_Final

**Objektnummer: 109240462**

**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>	633,95 m²
<b>Stellplätze:</b>	127
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	23.636,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.546,10 €
<b>Kaltmiete</b>	19.696,83 €
<b>Miete / m²</b>	26,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.150,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brian Oremus**

Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473289  
H 004366488962120













## 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. Nachhaltigkeit: Zertifizierungen: DGNB-Gold, Greenpass, EU-Taxonomie konform Nachhaltigkeit: CO2-frei im Betrieb, Geothermie, Photovoltaik, Fahrzeug Sharing

Verfügbare Flächen: Gastronomie: EG - ca. 156 m<sup>2</sup> - reserviert EG - ca. 530 m<sup>2</sup> - reserviert  
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. 907 m<sup>2</sup> (teilbar 521/386 m<sup>2</sup>) zzgl. 38 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon - teilweise reserviert 1.OG - ca. 2.195 m<sup>2</sup> (teilbar 440/556/365/412/421 m<sup>2</sup>) zzgl. 59 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon 2.OG - ca. 2.950 m<sup>2</sup> (teilbar 551/515/465/493/525/401 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>) - reserviert 4.OG - ca. 3.311 m<sup>2</sup> (teilbar 550/474/465/493/525/401/401 m<sup>2</sup>) - reserviert 5.OG - ca. 1.295 m<sup>2</sup> (teilbar 525/401/368 m<sup>2</sup>) zzgl. 28 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. 203 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon - teilweise reserviert Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 20,00 - € 26,10 Miete Terrasse bzw. Balkon/m<sup>2</sup>/Monat: € 10,00 Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,97 Lagerflächen: 268,77 m<sup>2</sup> 127 Tiefgaragenplätze mit E-Lademöglichkeit Sämtliche Flächenangaben verstehen sich zzgl. 6,77 % Allgemeinflächenanteil. Alle Preisangaben verstehen sich monatlich und zzgl. 20% USt. Preisbasis Mietbeginn 11/2025