



gute Gründe für das LeopoldQuartier Office





Leopold Quartier

OFFICE

LEOPOLDQUARTIER OFFICE



Der Zukunft gewachsen.



**Leopold
Quartier**

OFFICE

**„Im LeopoldQuartier Office
wird Vision zur Realität –
ein zukunftsweisendes Stadtquartier
in klimaschonender Bauweise.“**



Peter Schaller,
Geschäftsführer
UBM Development Österreich

Das LeopoldQuartier Office ist ein Meilenstein – für die Umwelt, für die Stadt Wien und auch für die UBM. Es vereint moderne Ideen von Stadtentwicklung mit einer klimaschonenden Umsetzung, es bereitet den Weg für Stadtquartiere des 21. Jahrhunderts, und es leistet einen maßgeblichen Beitrag dazu, das Mindset in der Projektentwicklung zu verändern. Von Anfang an wurden Themen wie partizipative Stadtentwicklung, autarke Energieversorgung, ein autofreies Quartier, Entsiegelung von Bodenflächen und vieles mehr analysiert, geplant und für die Umsetzung vorbereitet.

Wir konnten auch viele Inputs aus der Nachbarschaft mit in unsere Überlegungen einbeziehen, für uns ein wertvoller Beitrag, denn niemand kennt die Umgebung besser als die vielen Menschen, die seit Jahren dort leben – an dieser Stelle daher auch ein großes Dankeschön an alle daran Beteiligten.

In der Umsetzung haben wir uns bemüht, durch die Holz-Hybrid-Bauweise einen hohen Vorfertigungsgrad zu erzielen, um so die Bauführung effizient und schonend für die Nachbarschaft zu gestalten. Unser Ziel war es von Anfang an, ein lebenswertes und qualitativ höchst anspruchsvolles Stadtquartier zu schaffen, in dem alle Nutzer einen Lebensraum vorfinden, in dem das Arbeiten, Wohnen und Leben eine Bereicherung darstellt.

Das Holz schafft dabei eine ganz spezielle Raumatmosphäre. Optisch, akustisch und ästhetisch werden neue Maßstäbe gesetzt, die ein Raumklima erzeugen, das sich auch positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden auswirkt.

Unter dem Motto *green. smart. and more.* verpflichtet sich UBM Development zur Entwicklung nachhaltiger, intelligenter und ästhetisch anspruchsvoller Immobilien. Ich bin überzeugt, dass uns das mit dem LeopoldQuartier Office sehr gut gelungen ist. Aber lassen Sie sich bei einem Beratungsgespräch doch persönlich davon überzeugen, dass es für das LeopoldQuartier Office zumindest sechs gute Gründe gibt.

4	Vorwort
8	Lage
10	Mikro-/Makrolage
12	Nachhaltigkeit
16	Atmosphäre durch Holzbau
18	Effiziente Büroflächen
22	Musterbelegungsplan
23	Hard Facts
24	Infrastruktur
26	Smartness
28	Kontakt







LAGE

Das Beste aus Natur und Stadt

In bester zentraler Lage, umgeben vom grünen Augarten, dem blühenden Wettsteinpark, dem belebten Donaukanal und dem pulsierenden ersten Bezirk sowie dem Servitenviertel, 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.



In den Augarten:
5 MIN. (zu Fuß)



Zur U4-Station Roßauer Lände:
5 MIN. (zu Fuß)



In den 1. Bezirk:
5 MIN. (zu Fuß)



Zum Flughafen:
20 MIN. (per Auto)



Schnell fern.

Das Gebiet um die Obere Donaustraße wurde in den letzten Jahren zu einem qualitativ hochwertigen Lebensraum mit Büros, Gewerbe und Wohnungen weiterentwickelt und aufgewertet. Ein erstklassiger Standort, der auch über die Autobahnen einfach zu erreichen ist.



Hotels

- 1 **Hotel Meininger**, Rembrandtstraße 21, 1020 Wien
- 2 **Hotel Meininger**, Schiffamtsgasse 15, 1020 Wien
- 3 **Hotel Imlauer**, Rotensterngasse 10, 1020 Wien
- 4 **Hotel Babula am Augarten**, Heinestraße 15, 1020 Wien
- 5 **Hotel Odeon**, Weintraubengasse 31, 1020 Wien
- 6 **Sofitel Vienna Stephansdom**, Praterstraße 1, 1020 Wien
- 7 **Mercure Wien City**, Hollandstraße 3, 1020 Wien
- 8 **Der Wilhelmshof**, Kleine Stadtgutgasse 4, 1020 Wien
- 9 **Anantara Palais Hansen Vienna Hotel**, Schottenring 24, 1010 Wien
- 10 **Hotel de France**, Schottenring 3, 1010 Wien

Shopping

- 1 **Penny Markt**, Rembrandtstraße 29, 1020 Wien
- 2 **Spar**, Hollandstraße 11, 1020 Wien
- 3 **Billa**, Malzgasse 8, 1020 Wien
- 4 **Billa**, Heinestraße 2, 1020 Wien
- 5 **Billa**, Rotensterngasse 21, 1020 Wien
- 6 **dm drogerie markt**, Taborstraße 25, 1020 Wien
- 7 **Lidl**, Wallensteinstraße 55, 1200 Wien
- 8 **Lidl**, Heinestraße 24-28, 1020 Wien
- 9 **Schlangen-Apotheke**, Hollandstraße 15, 1020 Wien
- 10 **Apotheke Zum heiligen Josef**, Taborstraße 63, 1020 Wien

Gastronomie

- 1 **Gasthaus Rebhuhn**, Berggasse 24, 1090 Wien
- 2 **Pizza Mari**, Leopoldsgasse 23A, 1020 Wien
- 3 **Am Nordpol 3**, Nordpolstraße 3, 1020 Wien
- 4 **Ramasuri**, Praterstraße 19, 1020 Wien
- 5 **Café Ansari**, Praterstraße 15, 1020 Wien
- 6 **Monte Ofelio**, Obere Augartenstraße 70, 1020 Wien
- 7 **Mast**, Porzellangasse 53, 1090 Wien
- 8 **Gasthaus Hansy**, Heinestraße 42, 1020 Wien
- 9 **Stomach**, Seegasse 26, 1090 Wien
- 10 **Iko Kitchen & Bar**, Wipplingerstraße 6, 1010 Wien
- 11 **Schöne Perle**, Große Pfarrgasse 2, 1020 Wien
- 12 **Spelunke**, Taborstraße 1, 1020 Wien
- 13 **Skopik & Lohn**, Leopoldsgasse 17, 1020 Wien
- 14 **Sperling im Augarten**, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien
- 15 **Zum Friedensrichter**, Obere Donaustraße 57, 1020 Wien
- 16 **Cucina Itameshi**, Praterstraße 70, 1020 Wien
- 17 **Mochi**, Praterstraße 15, 1020 Wien
- 18 **Superstrada18**, Praterstraße 18, 1020 Wien
- 19 **Okra Izakaya**, Kleine Pfarrgasse 1, 1020 Wien

Konferenz

- 1 **Anantara Palais Hansen Vienna Hotel**, Schottenring 24, 1010 Wien
- 2 **Sofitel Vienna Stephansdom**, Praterstraße 1, 1020 Wien
- 3 **Reed Messe Wien Congress Center**, Messeplatz 1, 1020 Wien
- 4 **Messe Wien**, Messestraße 1, 1020 Wien

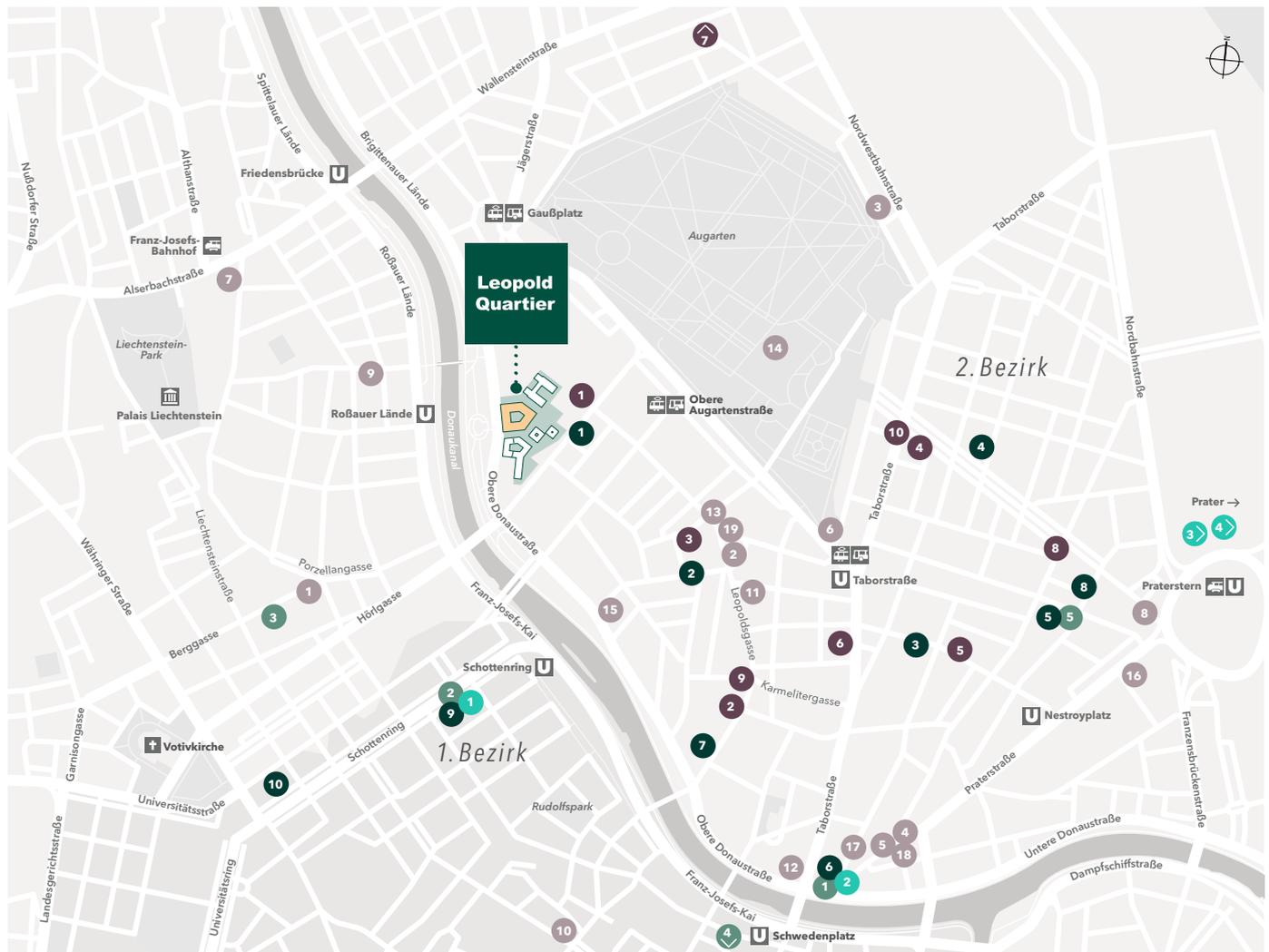
Wellness

- 1 **SO/ Vienna Spa**, Praterstraße 1, 1020 Wien
- 2 **Anantara Spa**, Schottenring 24, 1010 Wien
- 3 **Dhevari Spa**, Berggasse 18, 1090 Wien
- 4 **Aisawan Boutique Spa**, Grünangergasse 8, 1010 Wien
- 5 **My Days Spa**, Weintraubengasse 32, 1020 Wien

Und ganz nah dran!

Das LeopoldQuartier Office ist perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden und verfügt in direkter Umgebung über jegliche Infrastruktur, die das Leben und Arbeiten einfacher macht.

Dank der Lage zwischen Donaukanal, Roßauer Lände und Augarten startet man von hier ideal zum Kulinarik-Hotspot zwischen Taborstraße und Praterstraße. Eine Einkehr ins Mochi, die Spelunke, das Ramasuri oder das Ansari lohnt allemal.



A close-up photograph of a hand reaching out to touch a stalk of tall grass. The background is a soft-focus field of similar grasses. A large, teal-colored number '2' is superimposed over the center of the image. A thin teal horizontal line is positioned below the number.

2

NACHHALTIGKEIT

Für die Zukunft unseres Planeten

Das LeopoldQuartier Office ist rundum nachhaltig geplant. Im Mittelpunkt aller Überlegungen stehen Umwelt und Mensch. Sowohl bei der Errichtung als auch beim Betrieb wird so wenig CO₂ wie möglich emittiert. Sein minimaler ökologischer Fußabdruck macht das Gebäude zu einem grünen Leuchtturmprojekt inmitten der Stadt.





Ausgezeichnet nachhaltig



HOLZ-HYBRID-BAUWEISE

Nachhaltigkeit zum Quadrat.

Die Errichtung in Holz-Hybrid reduziert den CO₂-Ausstoß gegenüber konventioneller Bauweise um bis zu 80 Prozent. Die modulare industrielle Vorfertigung der Holz- und Hybrid-Elemente gestaltet die Errichtung zudem schneller, leiser und sauberer.

Die im LeopoldQuartier Office verbauten 4.000 Festmeter bzw. 1.900 Tonnen Fichtenholz binden außerdem langfristig 4.000 Tonnen CO₂. Das entspricht in etwa den jährlichen CO₂-Emissionen eines Dorfes mit 500 Einwohnern.

CO₂-FREI IM BETRIEB

100 Prozent erneuerbare Energie.

Durch die konsequente Nutzung von Erdenergie und Photovoltaik ist das LeopoldQuartier in der Energieversorgung CO₂-frei. Die Energie stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen. Gegenüber einer herkömmlichen Energieversorgung mit Fernwärme spart das LeopoldQuartier circa 330 Tonnen CO₂ ein - und zwar Jahr für Jahr.

Das ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch für die Betriebskosten. Denn erneuerbare Energie aus der Erde und von der Sonne macht das Gebäude autark und die Kosten kalkulierbar.

GEOTHERMIE

Wärme und Kälte aus der Erde.

Die Energiegewinnung für Wärme und Kälte wird beim LeopoldQuartier zur Gänze direkt auf der Liegenschaft realisiert. Über ein Netz von rund 200 geothermischen Erdsonden, die jeweils 150 Meter in die Erde führen, wird jährlich Heiz- und Kühlenergie in der Größenordnung von 4.800 MWh buchstäblich zu Tage gefördert.

Die lokale Gewinnung erneuerbarer Energie erlaubt es zudem, die Energiekosten stabil zu kalkulieren. Im Vergleich zu anderen Energieanbietern kann das LeopoldQuartier Office bei Kälte- und Wärmeerzeugung mit attraktiver und kalkulierbarer Preisindexierung punkten.



PHOTOVOLTAIK

Mit der Kraft der Sonne.

Mehr als 1.000 intelligent im Leopold-Quartier platzierte Photovoltaik-Paneele liefern eine Gesamtleistung von rund 425 kWp. In Kombination mit der Geothermie-Anlage ist damit auf alle Zeiten eine weitgehend autarke Energieversorgung gesichert.

In Sachen Nachhaltigkeit braucht das LeopoldQuartier Office daher keinen Vergleich zu scheuen. Geothermie gekoppelt mit Photovoltaik ist beim Betrieb von Immobilien das Nonplus-ultra nachhaltigen Denkens.

ESG UND TAXONOMIE

Fit für die Kapitalmärkte.

Die EU-Taxonomie definiert Richtlinien für CO₂-Emissionen und Energieeffizienz sowie eine Offenlegungspflicht ESG-relevanter Daten. Die Finanzmärkte sind verpflichtet, darauf zu achten, dass Kapitalmärkte stärker auf nachhaltige und energiesparende Investitionen ausgerichtet sind. In Zukunft sollen nur noch ESG-konforme Projekte finanziert werden.

Das LeopoldQuartier Office erfüllt alle Anforderungen, die EU-Taxonomie und ESG an Immobilien stellen. Damit ist das Gebäude ESG-konform, also mit Brief und Siegel grün und nachhaltig.

ZERTIFIZIERUNGEN

Volle Transparenz.

Zertifizierungen schaffen Transparenz und Vergleichbarkeit. Das Leopold-Quartier strebt gleich fünf davon an.

DGNB in Gold als ganzheitlich nachhaltiges Stadtquartier, ebenfalls DGNB in Gold für alle Bauteile für deren Holz-Hybrid-Bauweise mit ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzepten, die Greenpass-Zertifizierung für Klima-Resilienz und Mikroklima, das Zertifikat für klimaneutralen Bau sowie DGNB in Gold für den nachhaltigen Rückbau von Gebäuden.



3

ATMOSPHÄRE DURCH HOLZBAU

Ein Arbeitsklima zum Wohlfühlen

Der intensive Einsatz von 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-Kreislauf-System.

Das positive Image, das mit einem nachhaltigen und gesunden Büro verknüpft ist, erzeugt eine hohe Identifikation der Mitarbeiter. Und gesunde, leistungsfähige und motivierte Mitarbeiter sind die wichtigste Ressource eines Unternehmens.





EFFIZIENTE BÜROFLÄCHEN

Flexible und effiziente Flächen

Die flexiblen Grundrisse in Kombination mit den idealen Raumtiefen ermöglichen eine maximal effiziente Flächennutzung. Das freut die Mitarbeiterin und den Mitarbeiter genauso wie den Controller und die Controllerin.

Ob Einzelbüro, Open Space oder multifunktionaler Raum – im LeopoldQuartier Office sind der Individualisierung keine Grenzen gesetzt. Das Büro von morgen erfindet sich immer wieder neu und ist so variabel wie das Leben selbst.







Büros für alle Fälle

Das LeopoldQuartier Office bietet auf neun Büroetagen rund 22.000 Quadratmeter State-of-the-Art-Büroraum. Ein Gastronomie- und Einzelhandelsangebot im Erdgeschoss schafft Mehrwert im Sinne einer ausgewogenen Work-Life-Balance. Sichtbare Holzoberflächen und eine flexible Raumeinteilung schaffen die besten Voraussetzungen für ein individuelles Bürokonzept. Moderne Heiz-/Kühlsegel-Technologie sorgt für thermische Behaglichkeit, Stehleuchten mit direktem und indirektem Lichtanteil garantieren zu jeder Tageszeit die richtige Beleuchtung.

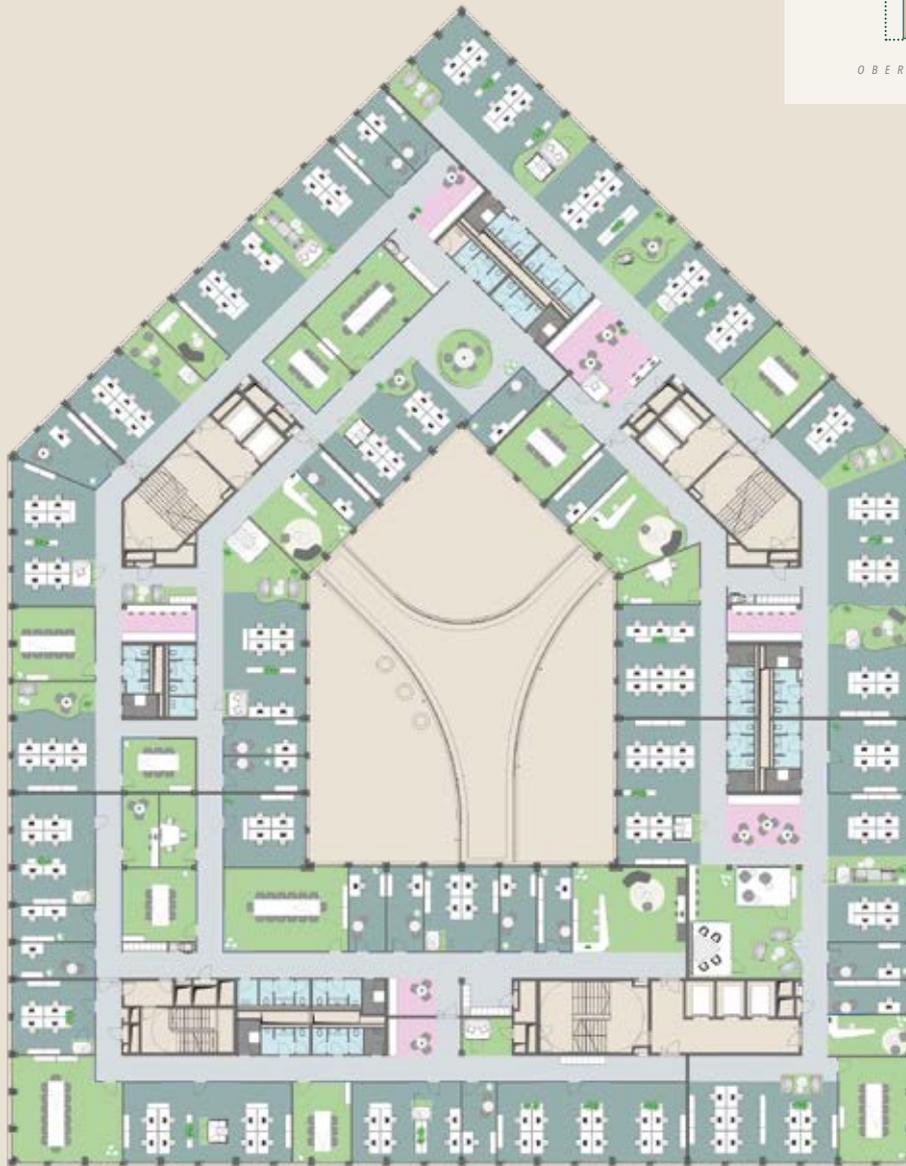


EFFIZIENTE BÜROFLÄCHEN

MUSTER-BELEGUNGSPLAN

Die Musterbelegungsplanung veranschaulicht, wie vielfältig die Büroflächen aufgeteilt werden können. Bei der Planung ist der Kunde König.

LAGEPLAN



O B E R E D O N A U S T R A S S E

BÜROFLÄCHEN

Bürofläche insgesamt	rd. 22.000 m ²
Etagen	10 (inkl. EG)
Lichte Raumhöhe	2,80 m in den Büroräumen
Ausbauraster	1,35 m

AUSSTATTUNG

Bodenaufbau	Hohlraumboden im Büro, Doppelboden im Gang
Holzoberflächen	Stützen ab dem 1. OG und Deckenuntersicht in den meisten Büros
Holzart	Fichte, FSC-zertifiziert
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch witterungsgesteuert
Heizung/Kühlung	Heiz- und Kühlsegel, regelbar je Arbeitsplatzgruppe
Lüftung	mechanische Zu- und Abluftanlage
Automatische Lüftung	CO ₂ -geführter Luftwechsel in den Büros
Manuelle Lüftung	öffnbare 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

MIETERNUTZUNG

Foyer	repräsentatives Eingangsfoyer in skandinavischem Design
Lounge	Mieter-Lounge
Außenfläche	intensive Begrünung durch Landschaftsarchitekten
Terrassen	teilweise begrünt
Zutrittskontrollsystem	kontaktlos

MOBILITÄT

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

5

INFRASTRUKTUR



Perfekte Infrastruktur



Bars und Restaurants

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.

Kindergarten

Nichts erleichtert berufstätigen Eltern das Leben mehr als ein Kindergarten in bester Lage. Im LeopoldQuartier ist ein solcher direkt auf dem Quartiersgelände geplant. Besser geht's nicht!

Serviced Apartments / Hotel

Im Bauteil B des LeopoldQuartiers sollen intelligent ausgestattete Apartments oder ein Hotel die perfekte Unterkunft für längere Aufenthalte in Wien bieten. Ob Mitarbeiter aus dem Ausland zu Besuch in der Wiener Zentrale oder Geschäftspartner - hier sind sie bestens aufgehoben.

Supermarkt

Der im Erdgeschoss befindliche Supermarkt macht den Einkauf bequem wie nie. Auf kürzestem Weg zwischen Office und dem Zuhause kann man quasi im Vorbeigehen sämtliche Waren für den täglichen Bedarf bekommen.





SMARTNESS

Smarte Technologie für intelligenten Betrieb

Wie neueste Studien zeigen, wird es ohne intelligente Gebäude keine Klimawende geben. Werden Haustechnikanlagen auf die tatsächliche Nutzung der Büros eingestellt, können bis zu 30 Prozent Energie eingespart werden.

Das LeopoldQuartier Office wahrt die eigene Energieeffizienz in Echtzeit. Dass die Digitalisierung datenschutzkonform erfolgt, versteht sich natürlich von selbst.



SMARTE SENSORIK

Intelligente Sensoren erfassen die Anwesenheit der Büronutzer in vordefinierten Zonen des Gebäudes.



INTELLIGENTE HAUSTECHNIK

Heizung, Kühlung, Sonnenschutz und Beleuchtung werden automatisch gesteuert und nutzerbezogene Voreinstellungen sind möglich.



ENERGIE-OPTIMIERUNG

Mit der Gebäudeautomation wird der Energiebedarf optimiert, was sich positiv auf die Nachhaltigkeit auswirkt.



CO₂-MESSUNG

Steigt im Besprechungsraum der CO₂-Gehalt der Luft, so melden die installierten Detektoren den erhöhten Lüftungsbedarf.



DATENSCHUTZ

Die Digitalisierung des LeopoldQuartier Office erfolgt nach datenschutzkonformen Richtlinien.



UBM Development ist einer der führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa. Der strategische Fokus liegt auf Green and Smart Building in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag. Das Platin-Rating von EcoVadis sowie der Prime-Status von ISS ESG bestätigen die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Mit mehr als 150 Jahren Erfahrung bietet UBM von der Planung bis zur Vermarktung alle Development-Leistungen aus einer Hand an. Die Aktien sind im Prime Market der Wiener Börse gelistet, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen.

ENTWICKLUNG

UBM Development Österreich GmbH

Laaer-Berg-Straße 43
1100 Wien
www.ubm-development.com

Christoph Trenner

Projektleiter
+43 50 1873 133
christoph.trenner@ubm-development.com

VERMIETUNG

Anke Duchow

Vertrieb Gewerbeimmobilien
+43 50 1873 248
anke.duchow@ubm-development.com

Stephan Weninger

Leitung Vertrieb
+43 50 1873 193
stephan.weninger@ubm-development.com



www.leopoldquartier.at

Rechtliche Hinweise

Dieser Folder dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das LeopoldQuartier. Die Informationen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und dienen zur Orientierung. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben. Diese Unterlage beinhaltet vertrauliche Informationen. Eine Weitergabe der Unterlagen an Kunden, Mietinteressenten oder sonstige Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen vorherigen Zustimmung gestattet. Für die Richtigkeit des Inhalts wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Impressum

UBM Development Österreich GmbH
Laaer-Berg-Straße 43, A-1100 Wien
leopoldquartier@ubm-development.com
Sitz Wien FN 255167x, Handelsgericht Wien
UID-Nr. ATU 61446055
2. Auflage, Stand: März 2024

Fotos: gettyimages, Philipp Horak, Klaus Vyhnaek (Umgebung),
Renderings: HNP Architekten, Squarebytes
Plan: Tecno Office Consult GmbH
Karten: Daniela Hinteregger-Waltner
Lektorat: Hans Fleissner
Producer: Michael Schmid
Creative Direction: Christine Eisl

