

BAUBESCHREIBUNG

Technische Baubeschreibung Büroflächen Grundausbau

Projekt: Leitwerk
Projekt-Nr.: 10146
Datum: 19.01.2024
Verfasser: NHE

Eckdaten

Adresse: Haidenauplatz 1, 3 und 5; Grillparzerstrasse 2, 4, 6 und 8

Baujahr: 2000; Saniert: 2015

Büroflächen aktuelle Neuvermietung (EG-5.OG): ca. 10.000 m²

Das Leitwerk verfügt über insgesamt ca. 38.200 m² vermietbare Flächen. Dazu zählen 33.618 m² Bürofläche, (EG – 5.OG), 1.334 m² Gastronomiefläche im EG und 3.250 m² Lagerfläche (UG 1 und 2).

Gemeinschaftsflächen

Ruhiger, begrünter Innenhof

Geräumige Tiefgarage

Aufzüge von der hauseigenen Tiefgarage bis in Ihr Stockwerk

Einladende, repräsentative Foyers mit barrierefreiem Zugang

Tiefgarage mit ca. 200 Pkw-Stellplätzen, davon wird ein Drittel im

Grundausbau mit E-Ladestation ausgerüstet

Fahrradstation im UG mit 100 Fahrradstellplätzen, zum Teil mit E-Ladestation ausgerüstet

Öffentlich zugängliche Gastronomie 'Leonardi' im Erdgeschoss

Architektur

Flexible Nutzungs-Struktur mit Einheiten ab ca. 280 m²

Geschosshöhe in den Obergeschossen von 3,40 m

Lichte Büroraumhöhen von ca. 2,95 m

Flexibles Achsraster von 1,35 m lässt die Implementierung aller gängigen Bürokonzepte wie bspw. Open Space, Kombi- oder Einzelbüro zu

Großzügige Fensterelemente mit Öffnungsflügeln zur natürlichen Belichtung und Belüftung

Flexible Raumaufteilung durch Wandanschlussmöglichkeiten in allen Ausbaurastern

Hochwertiges, individuell anpassbares Trennwandsystem in allen Einheiten vorhanden

Lichte Flurbreite 1,60 m

Doppelböden in allen Büroräumen und Bürofuren mit textilem Oberbelag

Haustechnik

Eigene Bedarfsinfrastruktur (WCs, Teeküchen) in jeder möglichen Nutzungseinheit vorhanden

Komplettausstattung der WC-Anlagen auf gutem Standard

Mechanische Be- und Entlüftung in Einheiten entlang Grillparzerstraße vorhanden; in allen Einheiten nachrüstbar

Kühlung in allen Einheiten nachrüstbar

EDV-Verkabelung Cat. 7 bis zur Nutzungseinheit

Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)

Abluftanlagen für die Tiefgarage sowie die WC-Schächte

Heizung entlang der Fassade mit Plattenheizkörpern und in Bereichen mit bodentiefen Fenstern mit Unterflur-Konvektoren