



# VORABZUG

VERMIETUNGSPLÄNE, MIETERINFORMATIONEN  
KFJ- GEWERBEHOF NEULEOPOLDAU, 1210 WIEN  
KFJ Kaiser-Franz-Joseph I Jubiläumsfonds für Werkstätten und Volkswohnungen



## LAGE

Der Gewerbehof befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Marischkapromenade 3-5

Das Areal des ehemaligen Gaswerkes Leopoldau umfasst eine Gesamtfläche von 13,5ha und liegt im nördlichen Stadtgebiet Wiens, im 21. Bezirk Floridsdorf.

Das Gebiet ist in einem großen Erweiterungsgebiet der Stadt Wien eingebettet. In der Umgebung sind viele bestehende Betriebe sowie die Siemens City, ENERGY base, TECHbase und das Krankenhaus Nord.

## BESTAND

1912 erfolgte die Eröffnung des Gaswerkes Leopoldau. Auf dem Areal stehen insgesamt 17 denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Für die Eignung zum Zweck der gewerblichen Nutzung und Vermietung des KFJ, wurden 3 benachbarte Bestandsgebäude ausgewählt: das Verwaltungsgebäude, die Hauptwerkstätte und die ehemalige Schlosserei. Alle drei Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

## GRUNDEIGENTÜMER UND BETREIBER:

Grundeigentümer ist das Kuratorium des Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen (kurz: „KFJ“). Der Gewerbehof wird von der Realkanzlei Sodoma, Mariahilfer Straße 57-59, 1060 Wien verwaltet.

Der Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättengebäude und Volkswohnungen ist ein im Jahr 1908 gegründeter Fonds zur Förderung von Geschäftslokalen und Wohnraum für Gewerbetreibende (Handwerker) in Wien. Der Fonds wurde einerseits als Wohnbauförderungs-idee, andererseits aber auch als wichtiger Beitrag zur Gewerbe-förderung verstanden.



VERWALTUNGSGEBÄUDE.

## VERKEHRSANBINDUNG:

Das ehemalige Gaswerkgelände ist über die S-Bahnstation „Siemensstraße“, die sich in rund 500 m Entfernung des Areals befindet, an den öffentlichen Verkehr angebunden (S1, S2, ÖBB). Die Buslinie verbindet das Areal mit der ca. 1 Kilometer entfernte U-Bahnstation „Leopoldau“ (U1). Die Wiener Linien adaptieren die Linienführung der Buslinien 36A und 36B. Radwege umschließen Neu Leopoldau und führen über die Thayagasse zur S-Bahnstation.

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs stellt die Richard-Neutra-Gasse eine Verbindung zu überregionalen Straßenzügen her. So bindet das Areal über die Siemensstraße an die Brünner Straße, die Ruthnergasse stellt eine Verbindung zur Gerasdorfer Straße dar. Höchststrangige Verkehrsverbindungen bestehen über die A22 „Donauuferautobahn“ im Südwesten des Areals sowie die S2 „Wiener Nordrand Schnellstraße“ im Osten.

## ANBINDUNG UND ERSCHLISSUNG:

Das Verwaltungsgebäude, die Hauptwerkstätte und die Schlosserei werden über einen gemeinsamen Gewerbehof verbunden. Die Zufahrt erfolgt von der Marischkapromenade zwischen Werkstätte und Verwaltungsgebäude. Der befestigte Hof wird durch Grünflächen ergänzt.

Die Haupterschließung der Werkstätte, der barrierefreie Zugang und Transportweg zum Verwaltungsgebäude sowie der Zugang zur Schlosserei erfolgen über den „Ladehof“. Der Haupteingang des Verwaltungsgebäudes befindet sich an der Marischkapromenade.

Die Ausfahrt erfolgt im östlichen Bereich des Grundstücks an der Menzelstraße.

32 anmietbare KFZ-Stellplätze und 62 Fahrradabstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Hochgaragen der Wipark am Gaswerkgelände können von den Mitarbeitern und Besuchern des Gewerbehofes genutzt werden.

## KURZBESCHREIBUNG

Die Anmietung von Räumlichkeiten in den Objekten ist gegen Vorlage eines Gewerbescheines möglich. Das Angebot an Mieteinheiten richtet sich an kleinere Handwerksbetriebe, Neue Selbstständige und Existenzgründer.

KFZ-Stellplätze am Grundstück können angemietet werden. Zu den Werkzeiten an Wochentagen (7:00-18:00 Uhr) ist die Ein- und Ausfahrt für alle Fahrzeuge (Anlieferung, Besucher) gestattet. Außerhalb der Werkzeiten haben nur Mieter der Stellplätze die Ein- und Ausfahrtberechtigung. Die Anlieferung erfolgt über den Innenhof. Umkehrplätze für LKW und Lieferfahrzeuge wurden berücksichtigt.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 7.445,24m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche beträgt 2.651,60m<sup>2</sup>.

Die Anlage gliedert sich in 4 Gebäude:

### 1) Werkstättengebäude:

Betriebseinheiten: 14 Einheiten (11 Werkstätten, 3 Lager)

Nutzfläche(NF): 2.497,46 m<sup>2</sup> (ohne Terr.)

Anzahl der Geschoße: 3 (EG, ZG, DG)

Der Zugang zum Werkstättengebäude erfolgt hofseitig über 2 Eingänge. Im Erdgeschoß werden neue Sanitärgruppen inkl. 2 barrierefreie WC's und 2 Duschen mit Umkleidemöglichkeit errichtet. Im Zwischengeschoß befinden sich Lagerflächen. Im Dachgeschoß sind 5 Betriebseinheiten vorgesehen. Ein Lastenaufzug für 26 Personen (Nennlast 2000 kg, Kabinengröße 165 x 230 cm) und eine Fluchtstiege erschließen alle Geschoße.

### 2.) Verwaltungsgebäude:

Betriebseinheiten: 17 Einheiten (13 Werkstätten, 6 Lager)

Nutzfläche ( NF): 2186,22 m<sup>2</sup> (ohne Terr.)

Anzahl der Geschoße:5 (KG, EG, 1.OG, 1.DG, 2.DG)

Der Haupteingang zum Verwaltungsgebäude befindet sich an der Marischkapromenade. Barrierefrei ist das Gebäude von der Ladehofseite zu erreichen. Ein Lastenaufzug für 15 Personen (Nennlast 1150 kg, Kabinengröße 140 x 185 cm) erschließt alle Geschosse mit Ausnahme des letzten Dachgeschoßes.

Im Kellergeschoß befinden sich Lager- und Haustechnikräume sowie eine Dusche und Garderobe für die allgemeine Nutzung. In den Geschossen werden neue Sanitärräume errichtet (barrierefreies WC im Erdgeschoß). Insgesamt werden 13 Werkstätten vorgesehen. Bei Bedarf können die Einheiten geteilt oder zusammengelegt werden.

### 3.) Schlosserei:

Betriebseinheiten: 4 Einheiten

Nutzfläche ( NF): 357,38 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße:1 (EG)

Das eingeschossige Schlossereigebäude besteht aus 4 Betriebseinheiten, die vom Innenhof zugänglich sind.

### 4.) Nebengebäude

Betriebseinheiten: 2 Mietlager

Nutzfläche ( NF): 69,66 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße:

1 (EG)

**Die Fakten:**

- Mieteinheiten ab ca. 50m<sup>2</sup> (zzgl. anteiliger Nebenflächen)
- flexible Mietlaufzeiten
- leistungsstarke Lastenaufzüge
- 32 KFZ-Stellplätze im Hof
- Stellplätze für Klein LKW
- zentrale Müllentsorgung
- Lade- und Rangierzonen im Hof
- Innenausbau durch den Mieter

**Deckenlasten:****1. Hauptwerkstätte**

- |                  |                             |   |
|------------------|-----------------------------|---|
| a. Monoplatte EG | i. zul. Flächenlast:        | 1.000 kg/m <sup>2</sup> = 10,0kN/m <sup>2</sup> |
|                  | ii. zul. Einzellast:        | 1.750 kg = 17,5 kN                              |
| b. Geschoßdecken | i. Decken Kat. E            | qk = 5,0 kN/m <sup>2</sup>                      |
|                  | ii. Treppen, Zugangsflächen | qk = 5,0 kN/m <sup>2</sup>                      |

**2. Verwaltungsgebäude**

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| a. Geschoßdecken            | qk = 3,0 kN/m <sup>2</sup> |
| b. Verbunddecke Decke ü. OG | qk = 3,0 kN/m <sup>2</sup> |
| c. Galerieebene DG          | qk = 3,0 kN/m <sup>2</sup> |

**Nettomieten:**

Lager		ab 4,00 €/m <sup>2</sup>
Werkstätte/Atelier/Büro	bis 60 m <sup>2</sup> :	ab 8,60 €/m <sup>2</sup>
Werkstätte/Atelier	60-150 m <sup>2</sup> :	ab 8,00 €/m <sup>2</sup>
Werkstätte/Atelier	über 150 m <sup>2</sup> :	ab 7,60 €/m <sup>2</sup>
Stellplatz		100 €

zzgl. MwSt., Heiz- und Betriebskosten sowie anteiliger Nebenflächen

**Betriebskosten:** voraussichtlich ca. 2,85 €/m<sup>2</sup> (+/- 15%) ohne Heizkosten

Heizung Fernwärme: vom Mieter ist ein individueller Vertrag mit der Fernwärme abzuschließen.

**GEWERBHOF NEULEOPOLDAU**  
 Marischkapromenade 3-5, 1210 Wien  
**LAGEPLAN**



**LEGENDE**

	Asphalt		Zaun
	Rasenfläche		E-Ladestation
	Stellplatz Rasengitterstein		Eingang
			barrierefreier Eingang

PLANUNGSSTAND 28.03.2023



BAUHERR: Kuratorium des Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättegebäude und Volkswohnungen

PLANUNG: **b18** architekten zt gmbh  
 Schumanngasse 14, 1180 Wien  
 www.b18-architekten.at

Änderungen infolge Behördenauflagen haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben sind nicht Planinhalt. Die Raumgrößen sind "ca.-Angaben" und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellten Heizkörper können sich im Zuge der Ausführungsplanung in Bezug auf Position, Dimension und Anzahl ändern.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - Naturmaße sind zu nehmen. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenwänden mind. 5cm abgerückt aufzustellen.

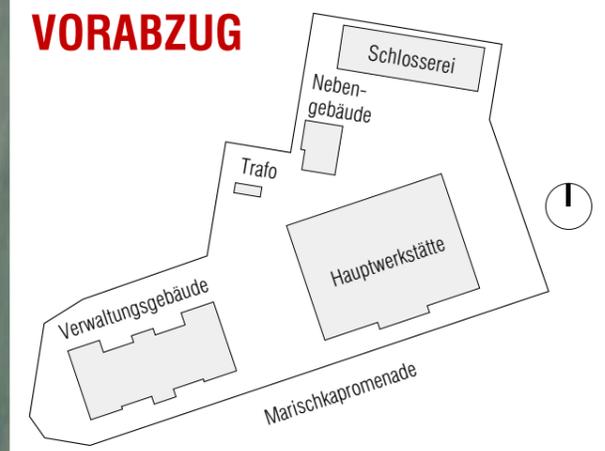


**GEWERHOF NEULEOPOLDAU**  
 Marischkapromenade 3-5, 1210 Wien  
**LUFTBILD**



PLANUNGSSTAND 28.03.2023

**VORABZUG**



BAUHERR Kuratorium des Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werkstättegebäude und Volkswohnungen  
 PLANUNG **b18** architekten zt gmbh  
 Schumannngasse 14, 1180 Wien  
 www.b18-architekten.at

Änderungen infolge Behördenauflagen haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben sind nicht Planinhalt. Die Raumgrößen sind "ca.-Angaben" und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.  
 Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellten Heizkörper können sich im Zuge der Ausführungsplanung in Bezug auf Position, Dimension und Anzahl ändern.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - Naturmaße sind zu nehmen. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenwänden mind. 5cm abgerückt aufzustellen.

**GEWERBHOF NEULEOPOLDAU**  
 Marischkapromenade 3-5, 1210 Wien  
**UMGEBUNGSPLAN**



-  **Park / Spielplatz / Sportplatz**
-  **Apotheke**
-  **Arzt**
-  **Nahversorger**
-  **Nahversorger in Planung**
-  **Kindergarten**
-  **Kindergarten in Planung**
-  **Schule**
-  **Jugendzentrum**
-  **Gasthaus / Cafe**

PLANUNGSSTAND 28.03.2023

**VORABZUG**



BAUHERR



Kuratorium des Kaiser Franz  
 Josef I. Jubiläumsfonds für  
 Werkstättengebäude und  
 Volkswohnungen

PLANUNG

**b18** architekten  
 zt gmbh  
 Schumanngasse 14, 1180 Wien  
 www.b18-architekten.at

Änderungen infolge Behördenauflagen haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
 Statische und bauphysikalische Angaben sind nicht Planinhalt.  
 Die Raumgrößen sind "ca.-Angaben" und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellten Heizkörper können sich im Zuge der Ausführungsplanung in Bezug auf Position, Dimension und Anzahl ändern.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - Naturmaße sind zu nehmen. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenwänden mind. 5cm abgerückt aufzustellen.