

## **Fitness, Wellness & Work-Life-Balance**



**Objektnummer: 89195**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,81
Kaufpreis:	574.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 2 | 4. Obergeschoß | Top 60**

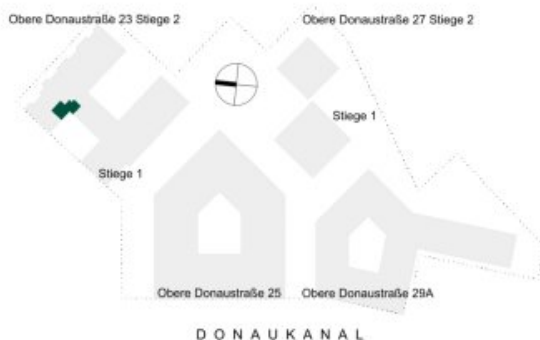
**Leopold  
Quartier**  
 LIVING



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10  
 Maßstab in Meter



**Lage im Gebäude**



**Wohnnutzflächen**

<b>01</b> Vorraum 5,54 m <sup>2</sup>	<b>04</b> Bad / WC 5,66 m <sup>2</sup>
<b>02</b> Wohnküche 28,20 m <sup>2</sup>	<b>05</b> WC 1,81 m <sup>2</sup>
<b>03</b> Zimmer 12,59 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMT</b> 53,80 m <sup>2</sup>	

**Nebenflächen**

Balkon 7,33 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 2,26 m <sup>2</sup>

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).  
 Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturnäße zu nehmen.  
 \* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. \*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil  
 Stand: 16.05.2024

Developed by





# Objektbeschreibung

Eingebettet zwischen dem Donaukanal, dem grünen Augarten und dem pulsierenden 1. Wiener Gemeindebezirk vereint das LeopoldQuartier Natur, Urbanität und höchste Lebensqualität. Stephansdom, Kärntner Straße und die kulinarischen Hotspots des Servitenviertels sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreicht man die U4-Station Roßauer Lände, die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt sowie in nur 20 Autominuten den Flughafen Wien.

## Architektur & Nachhaltigkeit

Das LeopoldQuartier ist Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise – ein Meilenstein für ökologisches Bauen.

- **Holz-Hybrid-Konstruktion:** bis zu 80 % weniger CO<sup>2</sup>-Ausstoß gegenüber Massivbau, schnellere und leisere Errichtung, rund 4.000 t gebundenes CO<sup>2</sup>.
- **Geothermie:** 200 Erdsonden liefern jährlich ca. 4.800 MWh Heiz- und Kühlenergie.
- **Photovoltaik:** über 1.000 Paneele mit 425 kWp sorgen für eine zusätzliche Energieversorgung.

Die natürliche Materialität schafft ein gesundes Raumklima, kombiniert mit moderner Technik für maximalen Komfort.

## Das Projekt

- 253 Wohnungen, 178 davon in der Oberen Donaustraße 23
- Wohnflächen zwischen rd. 35 m<sup>2</sup> und rd. 108 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen von smarten 1,5-Zimmer-Einheiten bis zu familiengerechten 4-Zimmer-Wohnungen
- Raumhöhen von 2,60 m
- Außenflächen: jede Wohnung mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten

## Ausstattung

- Parkett- und Feinsteinzeugböden
- Holzoberflächen & Brettsper Holzdecken
- Fußbodenheizung & -temperierung
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores, im EG Rollläden)
- Moderne Lüftungssysteme mit Fensterspaltlüftern

## Services & Infrastruktur

- Gastronomie & Nahversorgung: Café, Restaurants und ein Supermarkt direkt im Quartier
- Mobilität: autofreie Zone mit Mobility Point (Car- & Bikesharing), E-Ladestationen, Fahrradstellplätze, 97 Pkw-Stellplätze
- Wellness & Fitness: eigenes Fitness-Studio, Sauna, Co-Working-Space
- Gästeparkplätze: komfortabel in der Tiefgarage

## Highlights auf einen Blick

- Europas erstes Stadtquartier in Holzbauweise
- CO<sup>2</sup>-neutrale Energieversorgung durch Geothermie & Photovoltaik
- 253 Wohnungen von 34 – 108 m<sup>2</sup>
- Jede Einheit mit Außenfläche
- Autofreie Zone mit Sharing-Angeboten & E-Mobilität
- Perfekte Innenstadtlage mit Natur, Kultur und Kulinarik direkt vor der Haustür

Beim Kauf einer 3- oder 4-Zimmerwohnung kann ein Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 44.000,- erworben werden.

### Provisionsfrei für den Käufer!

### Fertigstellung voraussichtlich Q2/2026

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap