# Fitness, Wellness & Work-Life-Balance



Objektnummer: 89114

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: 36,02 m²
Zimmer: 1,50

Zimmer: 1
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: A 23,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,81 Kaufpreis: 418.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien

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

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



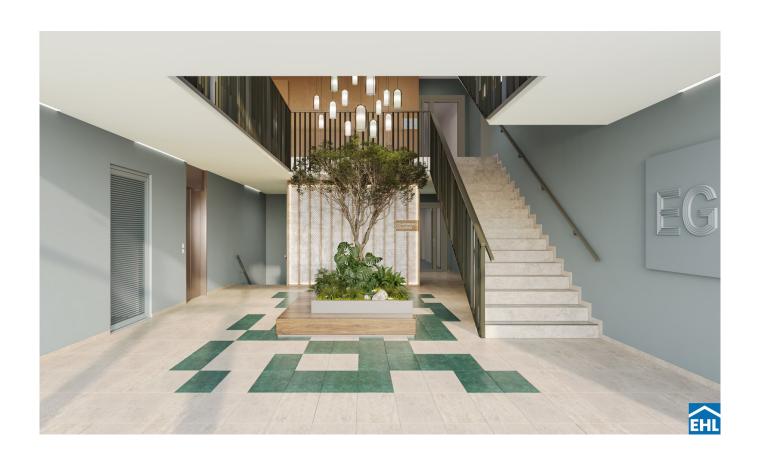




















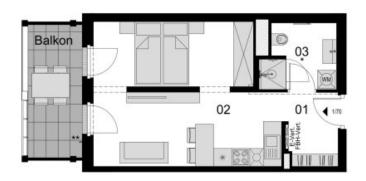






# Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien STIEGE 1 | 5.Obergeschoß | **Top 70**









#### Lage im Gebäude Wohnnutzflächen Nebenflächen 01 Vorraum Balkon Obere Donaustraße 23 Stiege 2 Obere Donaustraße 27 Stiege 2 4,21 m<sup>2</sup> 7,90 m<sup>2</sup> 02 Wohnküche Kellerabteil 26,69 m<sup>2</sup> 1,35 m<sup>2</sup> 03 Bad / WC 5,12 m<sup>2</sup> **GESAMT** 36,02 m<sup>2</sup> Obere Donaustraße 25 Obere Donaustraße 29A DONAUKANAL

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 Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbefeinbauten sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung .\*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

Stand: 16.05.2024



# **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 m² und rd. 108 m²
- 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 & Brettsperrholzdecken
- 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 m²
- 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 <750m Bank <750m Post <750m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap