

Investieren, profitieren, langfristig absichern



Objektnummer: 89403

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:	108,23 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,81
Kaufpreis:	1.122.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien











Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 6.Obergeschoß | Top 89

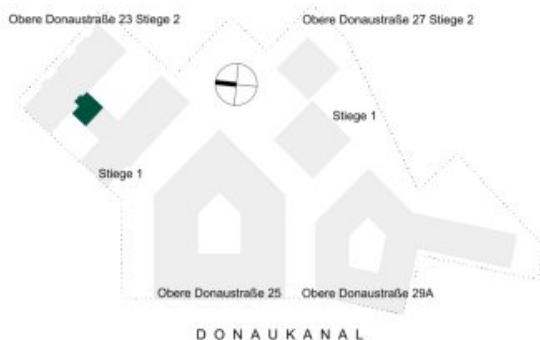
**Leopold
Quartier**
LIVING



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorraum	06 Zimmer
11,87 m ²	13,54 m ²
02 Wohnküche	07 Zimmer
35,49 m ²	15,83 m ²
03 Gang	08 Bad / WC
4,03 m ²	5,29 m ²
04 Zimmer	09 WC
12,88 m ²	1,92 m ²
05 Bad	10 Abstellraum
4,41 m ²	2,97 m ²

GESAMT
 108,23 m²

Nebenflächen

Balkon
15,33 m ²
Kellerabteil
4,67 m ²

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 Behördenvorgaben, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.
 * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil *** Unterflurkonvektor
 Stand: 16.05.2024

Developed by



Objektbeschreibung

LeopoldQuartier – Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Wiens

Das LeopoldQuartier verbindet höchste Bauqualität mit einem Standort, der sowohl für Investoren als auch für Mieter zu den begehrtesten Adressen Wiens zählt. Eingebettet zwischen Donaukanal, Augarten und dem 1. Bezirk bietet das Quartier urbane Lebensqualität im Grünen – ein Investment, das Nachhaltigkeit, Nachfrage und Wertbeständigkeit vereint.

Investment-Standort mit hohem Nachfragepotenzial

- **Innenstadtnähe:** Der Stephansdom, die Kärntner Straße und das Servitenviertel sind fußläufig erreichbar.
- **Optimale Anbindung:** In wenigen Minuten zur U4 Roßauer Lände, zum Hauptbahnhof und in nur 20 Autominuten zum Flughafen Wien.
- **Attraktive Mieternachfrage:** Durch die Nähe zu Universitäten, internationalen Unternehmen, Botschaften und Wiener Top-Arbeitgebern ist die Vermietbarkeit in dieser Lage hervorragend.
- **Nachhaltige Wertentwicklung:** Premium-Lage, ökologisch zukunftsweisende Bauweise und eine DGNB-Gold-Zertifizierung sichern langfristige Attraktivität für Anleger.

Architektur & Nachhaltigkeit – Zukunftssicherheit fürs Investment

Das LeopoldQuartier ist Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise und setzt Maßstäbe für ökologisches Bauen:

- **Bis zu 80 % weniger CO²-Ausstoß** gegenüber Massivbau, rund 4.000 t gebundenes CO²
- **Geothermie:** 200 Erdsonden mit ca. 4.800 MWh Heiz- und Kühlenergie jährlich
- **Photovoltaik:** über 1.000 Paneele mit 425 kWp sorgen für eine zusätzliche Energieversorgung.
- **DGNB-Gold-Vorzertifizierung** für das gesamte Quartier

Das bedeutet für Investoren: geringere Betriebskosten, nachhaltige Positionierung am Markt und langfristige Wettbewerbsvorteile bei Vermietung.

- **253 Wohnungen**, davon 178 in der Oberen Donaustraße 23
- Wohnflächen von **35–108 m²** – ideal für Single-, Pärchen- und Familienhaushalte
- **Flexible Grundrisse** von smarten 1,5-Zimmer-Einheiten bis zu familiengerechten 4-Zimmer-Wohnungen
- Jede Einheit mit **Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten**

Ausstattung mit Vermietungsvorteil

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

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 286.000,- bis EUR 1.238.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 17,50 bis EUR 22,50 netto/m²

Stellplätze können für 3-4 Zimmerwohnungen um € 40.000,00 netto angekauft werden.

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: voraussichtlich Q2/2026

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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