

Top-Lage als Garant für nachhaltige Vermietung



Objektnummer: 89360

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:	53,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,81
Kaufpreis:	494.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

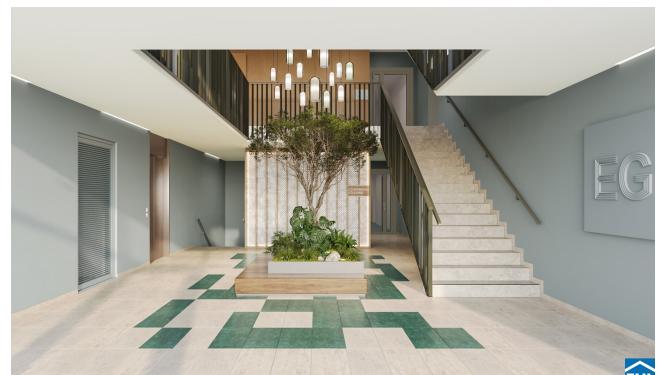
Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



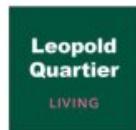








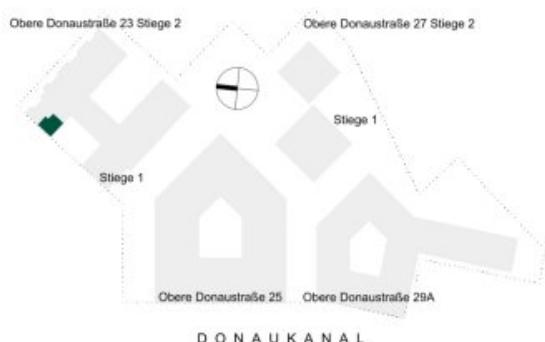
Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 3. Obergeschoß | Top 46



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorräum	05 Bad
2,47 m ²	4,41 m ²
02 Wohnküche	06 WC
27,19 m ²	2,10 m ²
03 Zimmer	07 Abstellraum
10,67 m ²	2,06 m ²
04 Umkleide	
4,21 m ²	
	GESAMT
	53,11 m ²

Nebenflächen

Balkon
7,39 m ²
Kellerabteil
1,33 m ²

Die in den Plänen eingezzeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelausbauten sind Naturmaße zu nehmen.
* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

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 Miaternachfrage:** 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