

**Investieren, profitieren, langfristig absichern**



**Objektnummer: 89332**

**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:	107,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,81
Kaufpreis:	894.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien











EHL



EHL

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 2 | 1. Obergeschoß | Top 18**

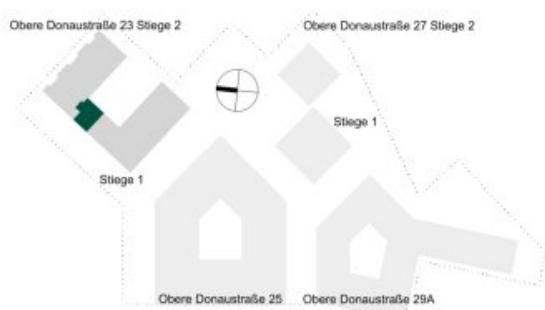
Leopold  
Quartier  
LIVING



Maßstab in Meter



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

<b>01</b> Vorraum 10,12 m <sup>2</sup>	<b>06</b> Zimmer 13,80 m <sup>2</sup>
<b>02</b> Wohnküche 35,33 m <sup>2</sup>	<b>07</b> Zimmer 16,13 m <sup>2</sup>
<b>03</b> Gang 4,06 m <sup>2</sup>	<b>08</b> Bad / WC 5,29 m <sup>2</sup>
<b>04</b> Zimmer 12,95 m <sup>2</sup>	<b>09</b> WC 2,27 m <sup>2</sup>
<b>05</b> Bad 4,41 m <sup>2</sup>	<b>10</b> Abstellraum 3,58 m <sup>2</sup>

Nebenflächen

Balkon  
15,33 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil  
1,54 m<sup>2</sup>

**GESAMT**  
107,94 m<sup>2</sup>

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 Möbeleinbauten 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß** gegenüber Massivbau, rund 4.000 t gebundenes CO<sub>2</sub>
- **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 m<sup>2</sup>** – 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/m<sup>2</sup>

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