



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Obere Donaustraße 23, A-1020 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Obere Donaustraße 23, A-1020 Wien

LeopoldQuartier LIVING – Wohnen allererster Klasse in perfekter Lage

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 CO²-Ausstoß gegenüber Massivbau, schnellere und leisere Errichtung, rund 4.000 t gebundenes CO².
- **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
- CO²-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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 15.12.2032

HWB: A 23 kWh/m²a

fGEE: A+ 0,81

Fotos







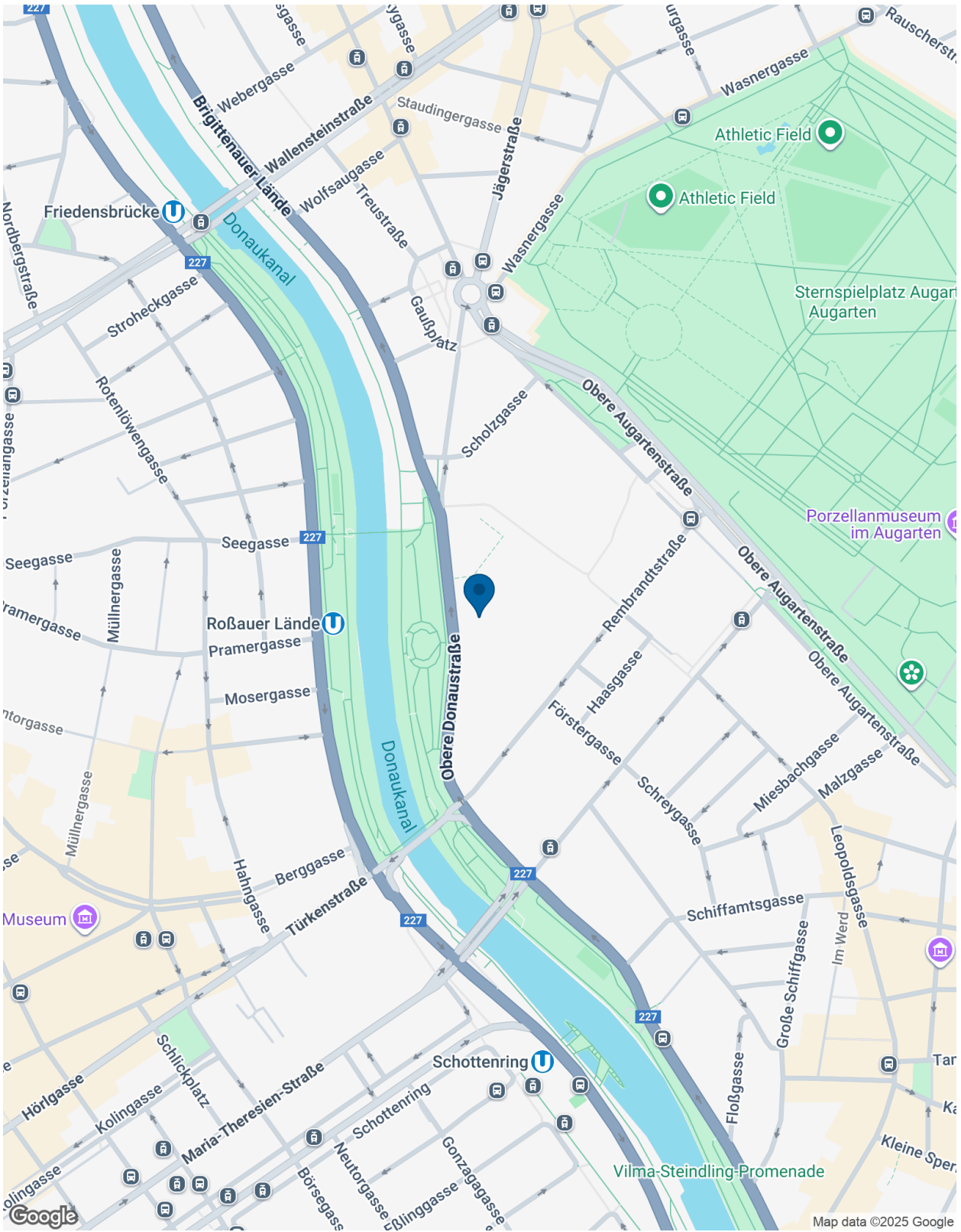








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

