



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

Willkommen im LeopoldQuartier INVEST

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen 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.

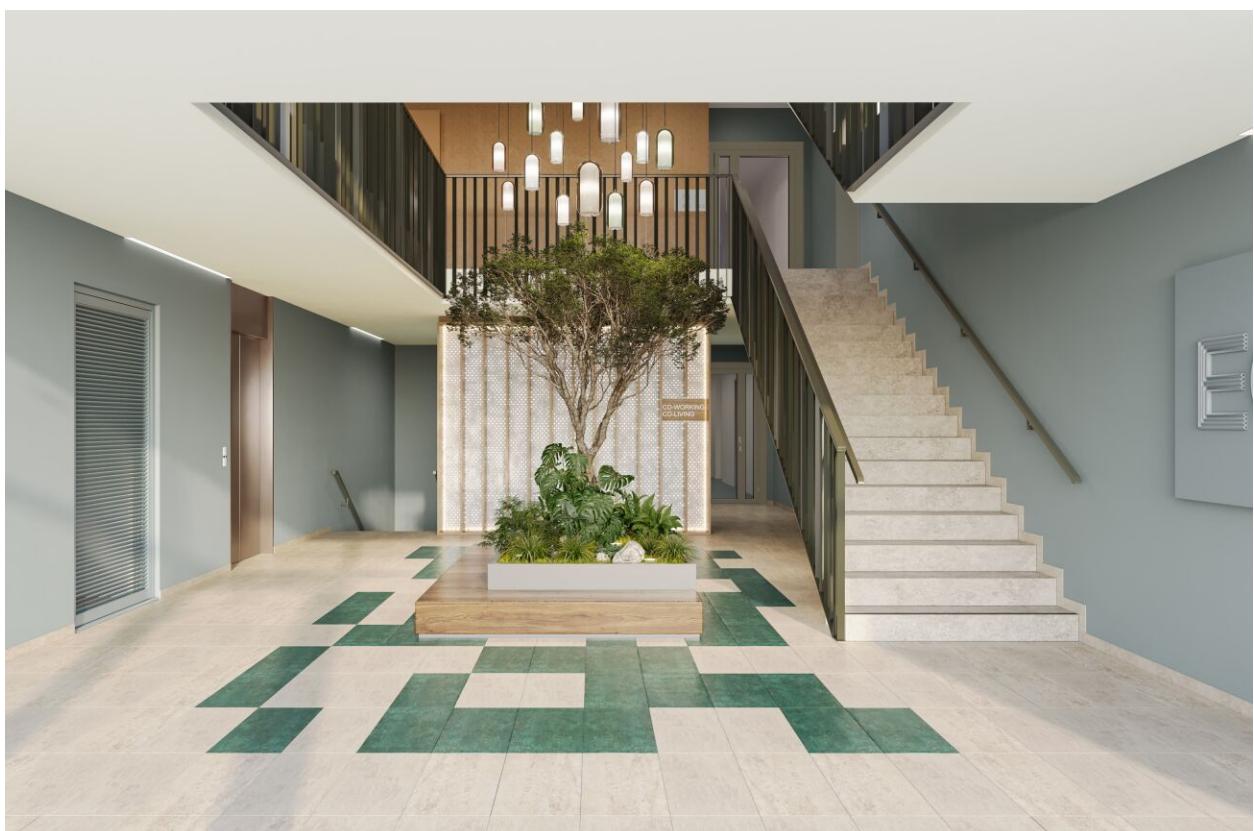
Energieausweis:

Gültig bis: 15.12.2032
HWB: A 23 kWh/m²a
fGEE: A+ 0,81

Fotos







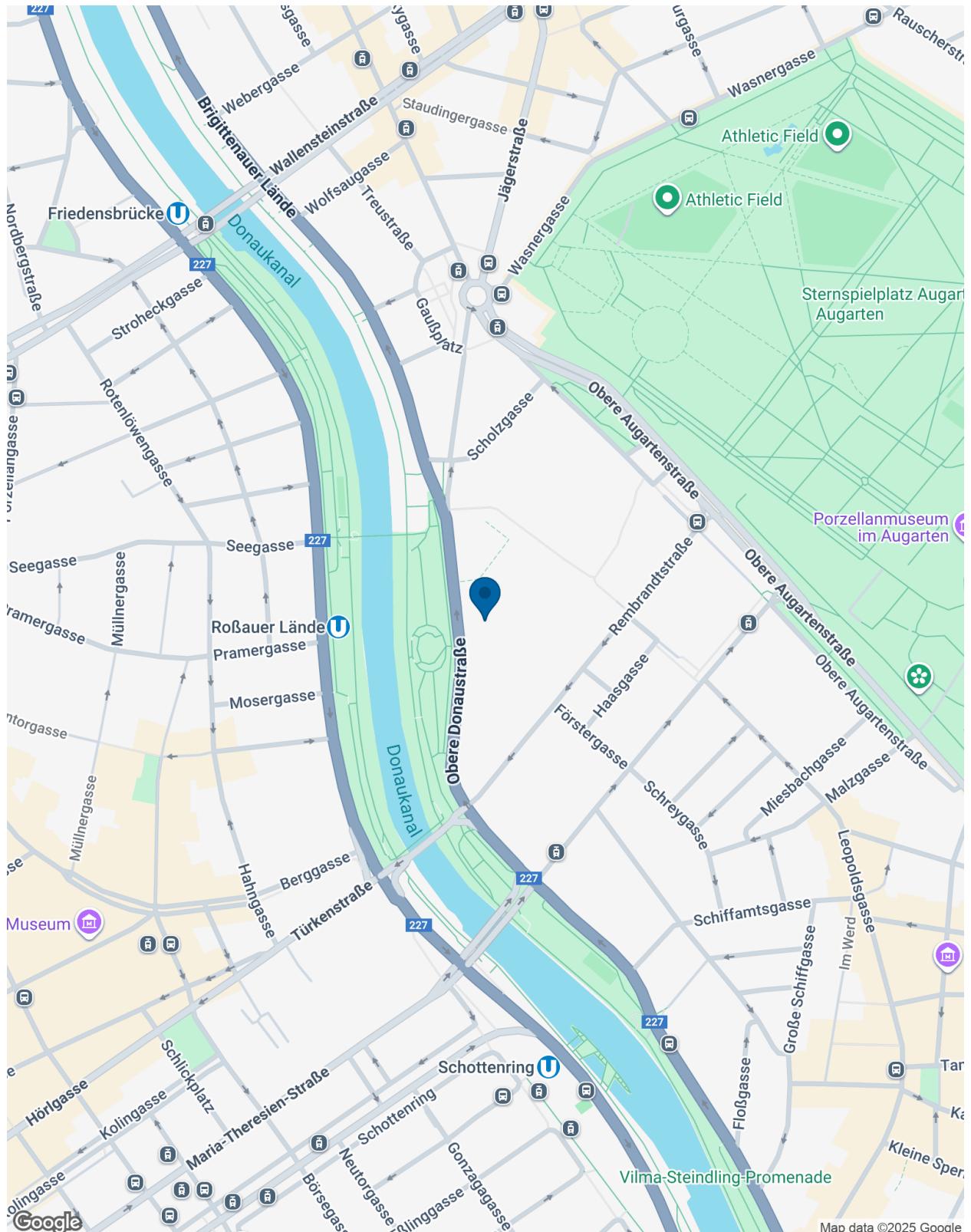








Lageplan



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

