# Moderne nachhaltige Mietwohnung im LeopoldQuartier

**Objektnummer: 1765**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

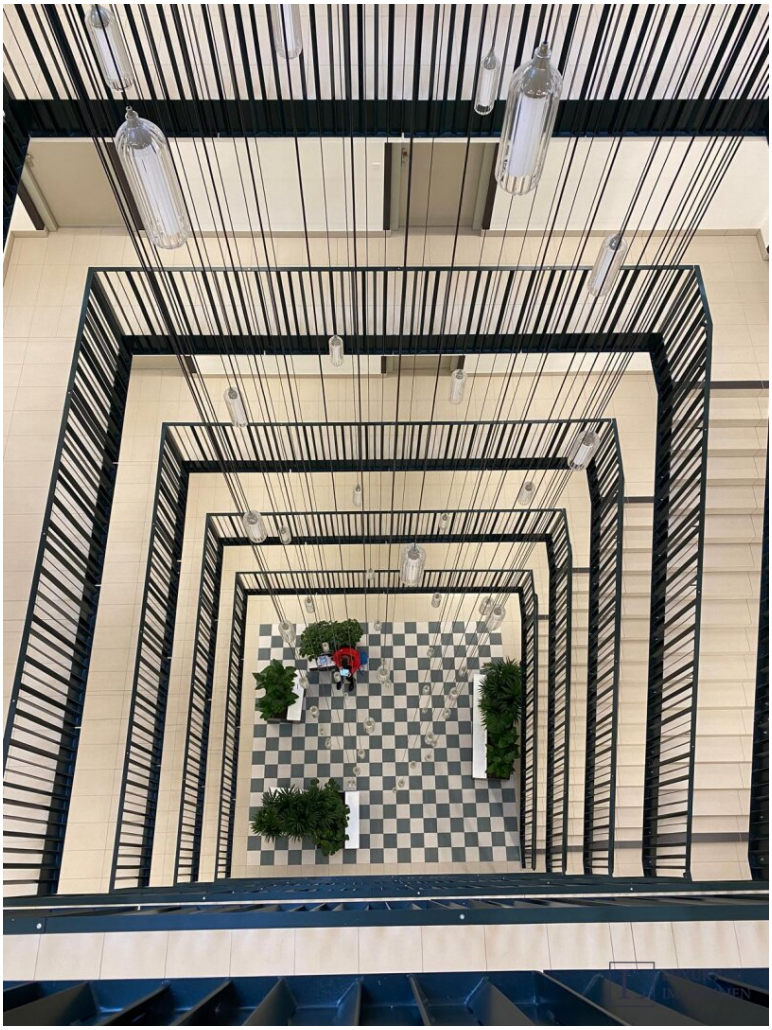
| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 81,46 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,29 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 28,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,75 |
| **Gesamtmiete** | 2.500,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.500,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.500,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Elena Esquivel Villafranca**

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2



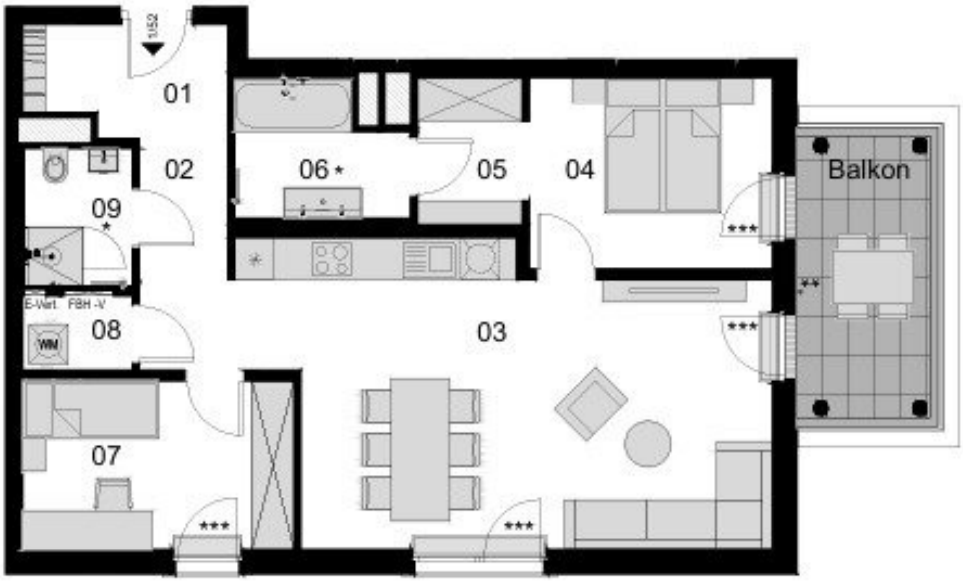
LUXURY
IMMOBILIEN

LUXURY
IMMOBILIEN

Obere Donaustraße 27 | 1020 Wien

# STIEGE 1 | 6. Obergeschoß | **Top 52**

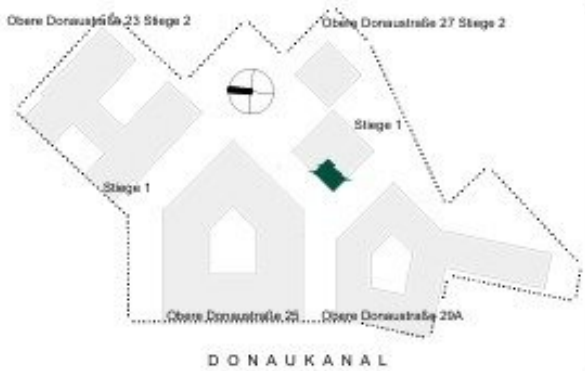
Leopold Quartier LIVING




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

N

## Lage im Gebäude



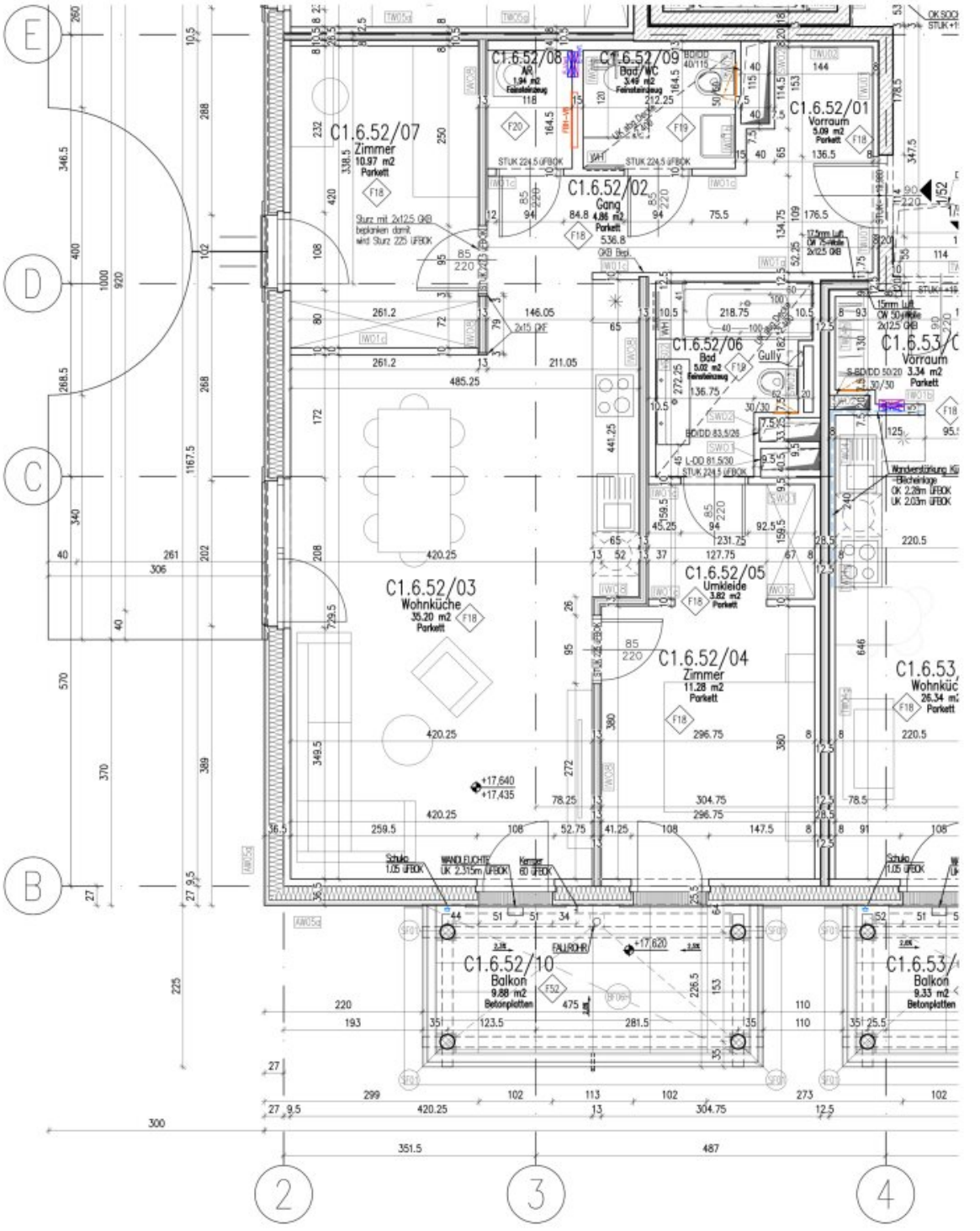

## Wohnnutzflächen

| | | |
|---|---|---|
| **01** | Vorraum | 5,14 m² |
| **02** | Gang | 4,91 m² |
| **03** | Wohnküche | 34,93 m² |
| **04** | Zimmer | 11,13 m² |
| **05** | Umkleide | 3,82 m² |
| **06** | Bad | 5,11 m² |
| **07** | Zimmer | 10,93 m² |
| **08** | Abstellraum | 1,95 m² |
| **09** | WC / Dusche | 3,54 m² |
| **GESAMT** | | 81,46 m² |

## Nebenflächen

| | |
|---|---|
| Balkon | 9,88 m² |
| Kellerabteil | 3,29 m² |

LUXURY IMMOBILIEN




LUXURY
IMMOBILIEN
A3 / M 1:50

# Objektbeschreibung

Diese hochwertige, vollständig fertiggestellte Wohnung steht ab sofort zur Miete im begehrten **Leopold Quartier** zur Verfügung – einem der nachhaltigsten und zentralsten Wohnprojekte Wiens.

**Ausstattungsmerkmale der Wohnung**

- Voll ausgestattete Küche mit hochwertigen **Miele**-Geräten
- Einbauschrank im Eingangsbereich mit praktischem Stauraum
- Helle, durchdacht gestaltete Wohnräume mit modernem Grundriss
- Balkon als angenehmer Rückzugsort im Freien
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung / Fußbodenkühlung
- Zusätzliche elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- Zusätzliches Klimasystem

Die Anordnung des Badezimmers wurde im Vergleich zum ursprünglichen Grundriss angepasst. Die Position der Badewanne wurde verändert, zusätzlich wurde ein WC mit Bidetfunktion installiert. Die Gesamtmaße, Abmessungen und Wandpositionen entsprechen vollständig den ursprünglichen Plänen.

**Parken**

- Ein privater Stellplatz kann optional für 200 Euro pro Monat angemietet werden
- Ladestation für Elektrofahrzeuge vorhanden

**Die Betriebskosten sind im Mietpreis inkludiert.**

**Gemeinschaftseinrichtungen**

Bewohner:innen des **Leopold Quartiers** profitieren von hochwertigen Gemeinschaftseinrichtungen, die kostenfrei zur Verfügung stehen, darunter:

- Sauna und voll ausgestatteter Fitnessraum
- Veranstaltungs- / Mehrzweckraum für private Events und Zusammenkünfte

**Lage**

Das **Leopold Quartier** befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk und grenzt direkt an den historischen 1. Bezirk. Das Stadtzentrum, wichtige Einkaufsstraßen, Restaurants sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wie der Stephansdom sind nur wenige Minuten entfernt.

- 5 Minuten ins Stadtzentrum
- 5 Minuten zum Augarten, dem ältesten Barockpark Wiens
- Direkter Zugang zum Donaukanal – ideal zum Radfahren, Joggen und für Outdoor-Aktivitäten
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, inklusive U4-Station **Roßauer Lände**
- Der internationale Flughafen Wien ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar

Der umliegende Bezirk Leopoldstadt bietet eine entspannte urbane Atmosphäre in Kombination mit einer lebendigen Kultur- und Gastronomieszene.

Der nahegelegene Augarten ist ein Ort zum Durchatmen und Auftanken. Wiens ältester Barockpark bietet von Bäumen gesäumte Wege, großzügige Grünflächen und ein eigenes Familien-Freibad. Einfach vor die Tür treten und aufs Fahrrad steigen – das **Leopold Quartier** liegt direkt an Wiens grüner Hauptader, dem Donaukanal. Die Radwege führen entlang idyllischer Strecken an der Donau Richtung Klosterneuburg oder Bratislava.

**Nachhaltigkeit & Energieeffizienz**

Das **Leopold Quartier** setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges Wohnen:

- 100 % Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen
- Geothermisches Heiz- und Kühlsystem mit rund 200 Tiefensonden
- Über 1.000 Photovoltaikmodule für eine langfristige und kosteneffiziente Energieversorgung

- Holzbauweise und natürliche Holzoberflächen für ein gesundes Raumklima
- Geringer CO?-Fußabdruck und stabile Energiekosten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap