

**Zwischen Donaukanal und Augarten - exklusive Ruhelage
im LeopoldQuartier | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25582

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.356,93 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	143,07 €
USt.:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

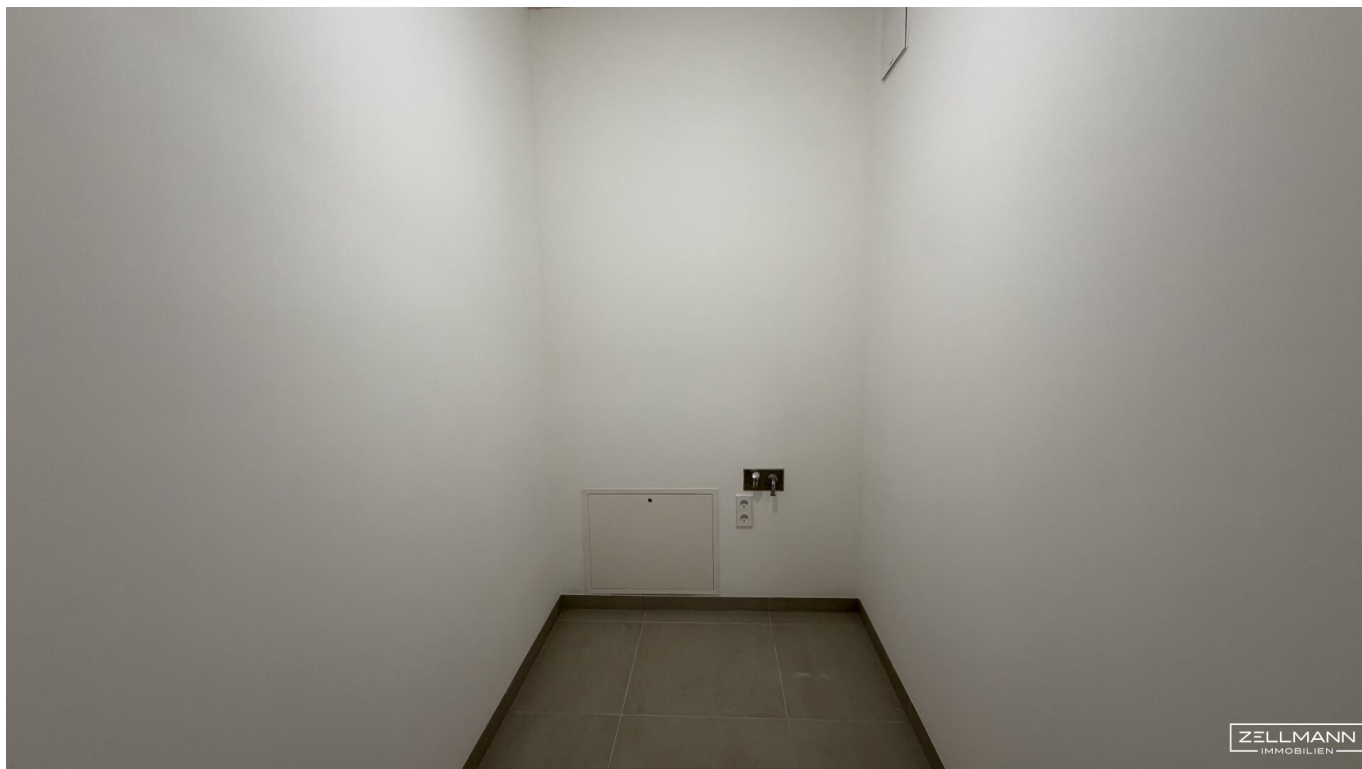
Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann









Obere Donaustraße 27 | 1020 Wien

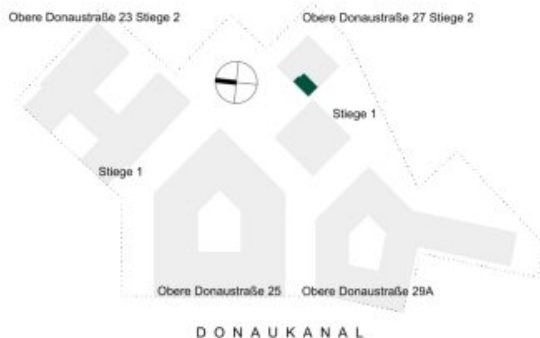
**Leopold
Quartier**
LIVING



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorraum	05 WC
9,03 m ²	1,97 m ²
02 Wohnküche	06 Abstellraum
22,51 m ²	3,58 m ²
03 Zimmer	
15,07 m ²	GESAMT
04 Bad	57,10 m ²
4,94 m ²	

Nebenflächen

Balkon
8,67 m ²
Kellerabteil
3,19 m ²

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

Stand: 14.05.2014



Developed by

Objektbeschreibung

Moderner Erstbezug mit Südost-Balkon in absoluter Ruhelage – zwischen Donaukanal und Augarten

QUICK READ

2 Zimmer | ca. 57,10 m² Wohnfläche

8,67 m² Südost-Balkon

Erstbezug | Baujahr 2025

Eichenparkett in Fischgrätverlegung

Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden)

Fußbodenheizung & Kühlung

Sauna im Haus

Innenstadt fußläufig erreichbar

Toplage zwischen Donaukanal & Augarten

Energieeffizient (HWB 29,7 | fGEE 0,69)

Absolute Ruhelage mit Grünblick

OBJEKTbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Mikrolage im begehrten LeopoldQuartier.

Auf rund 57 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit klarer Linienführung und hoher Aufenthaltsqualität. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch große Fensterflächen, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie ein Fenster. Ergänzt wird die Raumstruktur durch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Der südostseitige Balkon erweitert den Wohnraum auf ideale Weise und bietet Morgensonne sowie einen ruhigen Blick in den begrünten Innenbereich – ein Ort zum Ankommen und Abschalten.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

Wohnküche (ca. 22,51 m²)

Schlafzimmer (ca. 15,07 m²)

Badezimmer mit Dusche und Fenster

Separates WC

Abstellraum

Balkon (Südost)

Kellerabteil (ca. 3,19 m²)

Gesamtwohnfläche: ca. 57,10 m²

Balkonfläche: ca. 8,67 m²

AUSSTATTUNG

Eichenparkett in Fischgrätverlegung

Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen

Moderne Einbauküche

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Sommerliche Kühlung

Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden)

Außenliegender Sonnenschutz

Mehrfachverglaste Fenster

Personenaufzug

Kellerabteil

Fahrradraum

Wasch- und Trockenraum

Paketempfangsbox

Sauna im Haus

Die nachhaltige Energieversorgung über Erdsonden steht für zeitgemäßes Wohnen und verbindet Effizienz mit hohem Komfort – im Winter wie im Sommer.

LAGE

Diese Immobilie besticht durch eine der gefragtesten Lagen Wiens – eine seltene Verbindung aus urbaner Zentralität und unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünräumen.

Zwischen Donaukanal und Augarten gelegen, eröffnet sich hier eine außergewöhnliche Lebensqualität: Spaziergänge entlang des Wassers, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen beginnen praktisch vor der Haustüre.

Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt bequem fußläufig erreichbar – ein urbaner Luxus, der diese Lage besonders hervorhebt.

Die Infrastruktur präsentiert sich hervorragend:

Öffentliche Verkehrsmittel in Gehdistanz

Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Schulen, Kindergärten und Universitäten rasch erreichbar

Direkte Anbindung an das Stadtzentrum

Trotz dieser zentralen Lage befindet sich die Wohnung in absoluter Ruhelage im Innenbereich der Anlage – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

ECKDATEN KOMPAKT

Wohnfläche: ca. 57,10 m²

Balkon: ca. 8,67 m²

Keller: ca. 3,19 m²

Zimmer: 2

Etage: 1. Obergeschoß

Baujahr: 2025

Zustand: Erstbezug

Heizung & Kühlung: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden)

HWB: 29,7 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE: 0,69 (Klasse A+)

ZUSAMMENFASSUNG

Diese Wohnung überzeugt durch ihre klare Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die urbanes Leben und Erholung im Grünen perfekt vereint.

Die Kombination aus Südost-Balkon, moderner Haustechnik, exklusiven Allgemeinflächen wie Sauna sowie der einzigartigen Position zwischen Donaukanal und Augarten bei gleichzeitig fußläufiger Nähe zur Innenstadt macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Wohnlösung im 2. Bezirk.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich

sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

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