

**\*Erstbezug\* Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
bester Lage**



**Objektnummer: 1888**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Shved**

Luxury Immobilien GmbH

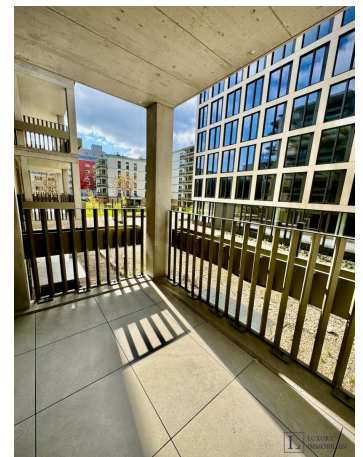
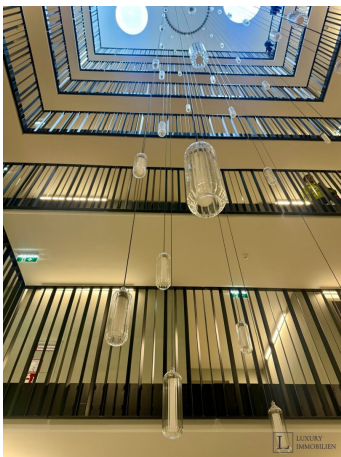
Obere Donaustraße  
1020 Wien

T +43 676 7731773  
H +43 676 7731773

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur







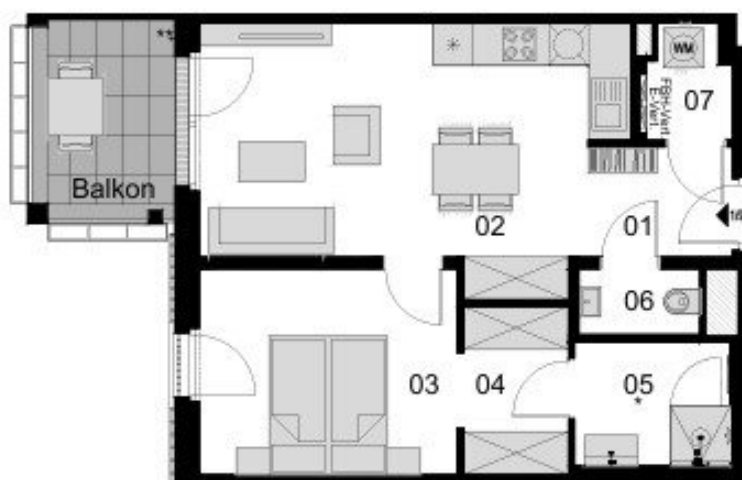


LUXURY  
IMMOBILIEN

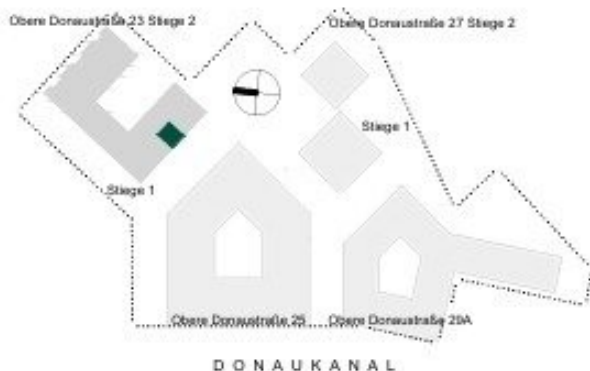




Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 1 | 1.Obergeschoß | Top 9**



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

- 01 Vorraum 3,69 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnküche 23,23 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 12,25 m<sup>2</sup>
- 04 Umkleide 4,20 m<sup>2</sup>
- 05 Bad 4,41 m<sup>2</sup>
- 06 WC 1,85 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum 2,11 m<sup>2</sup>

**GESAMT**  
51,74 m<sup>2</sup>

Nebenflächen

- Balkon 6,52 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 1,53 m<sup>2</sup>



LUXURY  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle und durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Wohnquartier LeopoldQuartier in Wien, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Sie vereint modernen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und urbanes Lebensgefühl.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, ein voll ausgestattetes Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen privaten Balkon (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) – ideal zum Entspannen im Freien. In naher Zukunft werden Einbauschränke und eine Küche installiert, was Komfort und eine effiziente Raumnutzung gewährleistet. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung.

### Ausstattung und Vorteile:

- Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk
- Geschäfte, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar
- Nur wenige Minuten zum Augarten und Donaukanal
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Nachhaltige Bauweise mit Geothermie und Photovoltaikanlage
- Energieeffizientes und umweltfreundliches Wohnen
- Moderne Architektur und hochwertige Ausführung

Das LeopoldQuartier ist ein innovatives Wohnprojekt, das urbanes Leben mit großzügigen Grünflächen und zukunftsweisenden Energiekonzepten verbindet und so hohen Wohnkomfort sowie langfristige Effizienz gewährleistet.

Das Projekt umfasst einen Spa-Bereich, einen Fitnessbereich sowie Co-Working- und Co-Living-Flächen.

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap