

## **Moderne nachhaltige Mietwohnung im LeopoldQuartier**



**Objektnummer: 1895**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Esquivel Villafranca**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2

1020 Wien

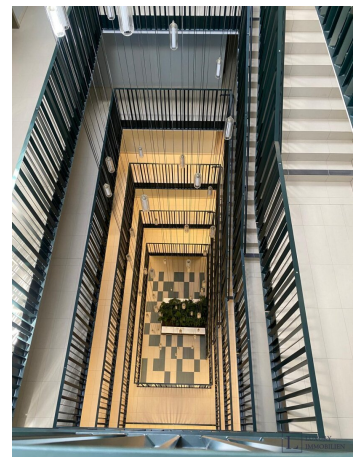
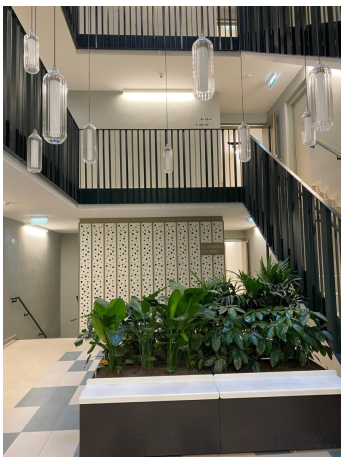
T +43 677 643 678 0

H +43 677 643 678 0

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

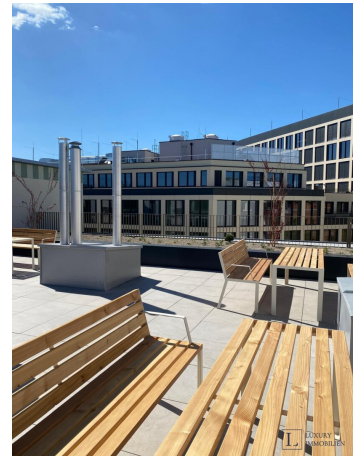




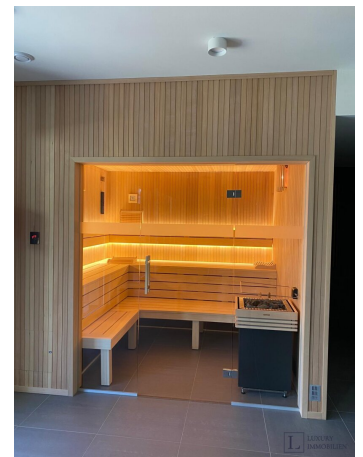
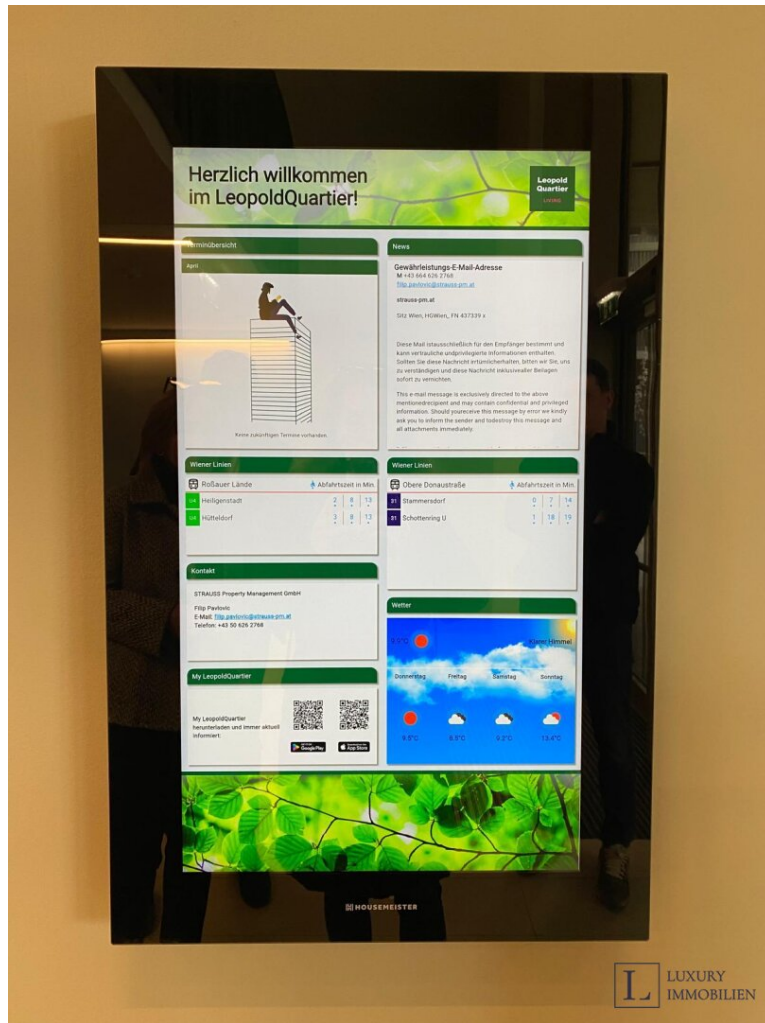




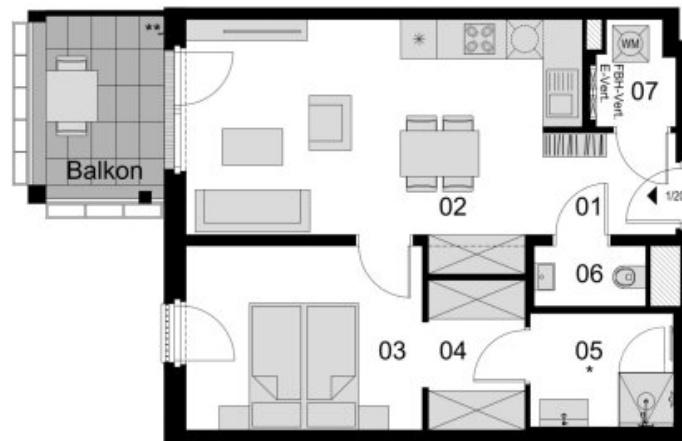




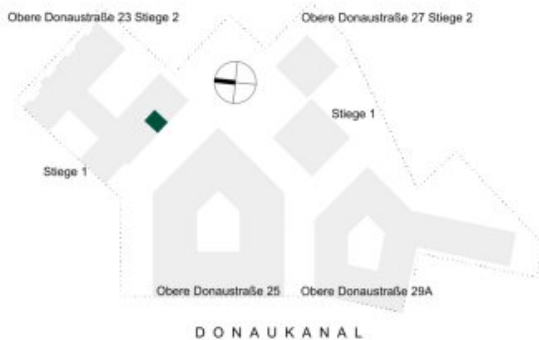




Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 1 | 2.Obergeschoß | Top 20**



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

<b>01</b> Vorraum	3,71 m <sup>2</sup>	<b>05</b> Bad	4,41 m <sup>2</sup>
<b>02</b> Wohnküche	23,25 m <sup>2</sup>	<b>06</b> WC	1,85 m <sup>2</sup>
<b>03</b> Zimmer	11,91 m <sup>2</sup>	<b>07</b> Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
<b>04</b> Umkleide	4,08 m <sup>2</sup>	<b>GESAMT</b>	<b>51,32 m<sup>2</sup></b>

Nebenflächen

Balkon	6,55 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1,37 m <sup>2</sup>

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitäreinrichtungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können ausführungsbefehlt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbefehlt. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturnatmaße zu nehmen.  
 \* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbefehlt. \*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kempventil  
 Stand: 16.05.2024



## 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
- 3 Einbauschränke im Eingangsbereich und im Schlafzimmer 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

**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<sub>2</sub>-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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap