Exklusive Wohnung im innovativen Wohnprojekt in Wien



Objektnummer: 1900

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	2,80 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Betriebskosten:	469,37 €
USt.:	46,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristina Ligere

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

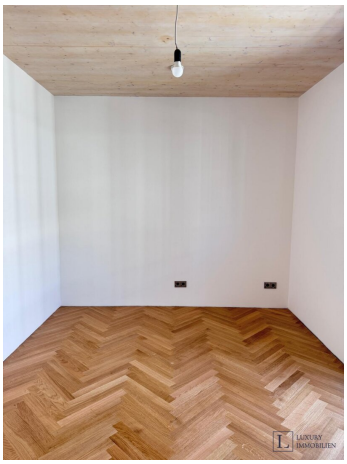













Villeroy & Boch
LUXURY
IMMOBILIEN

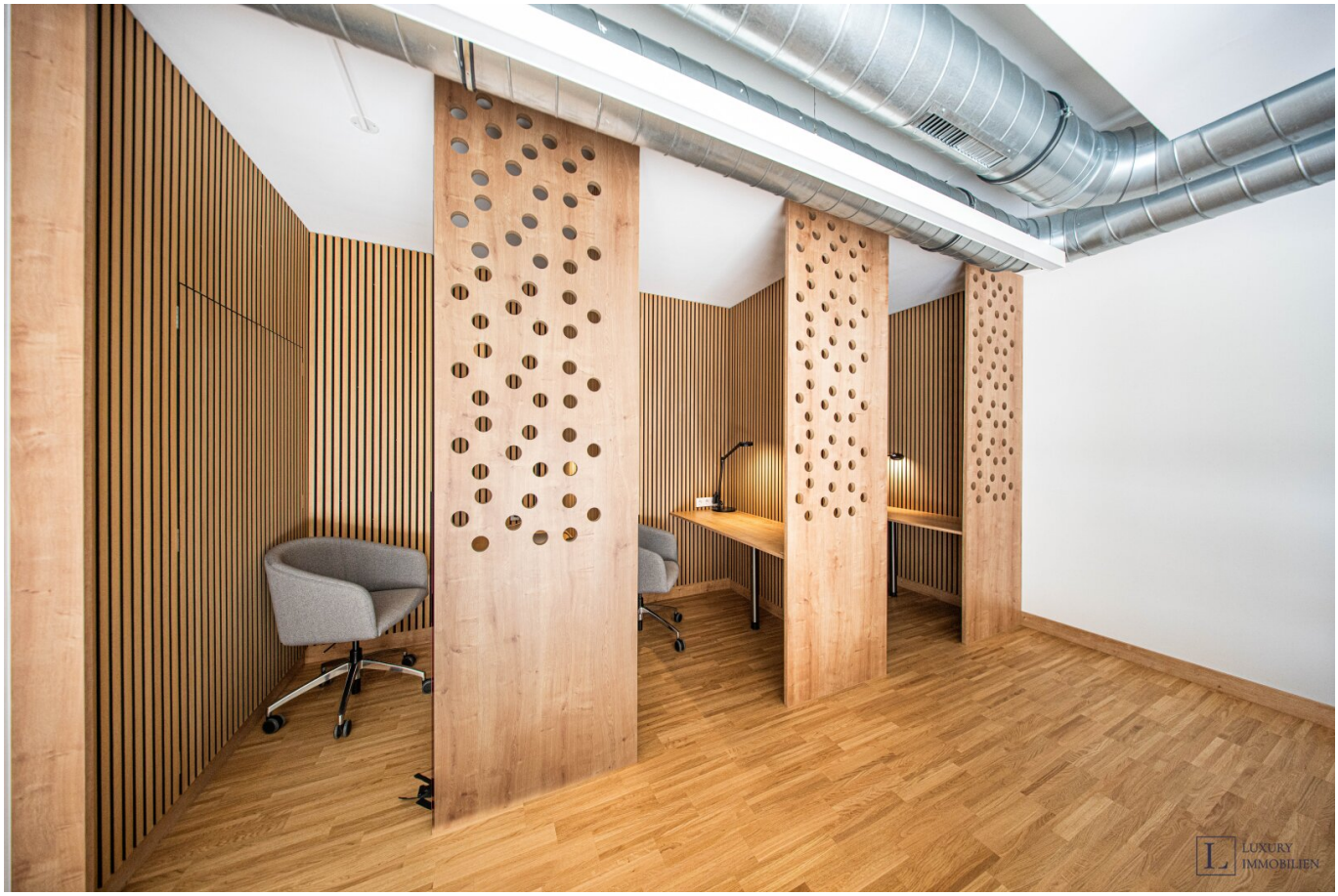


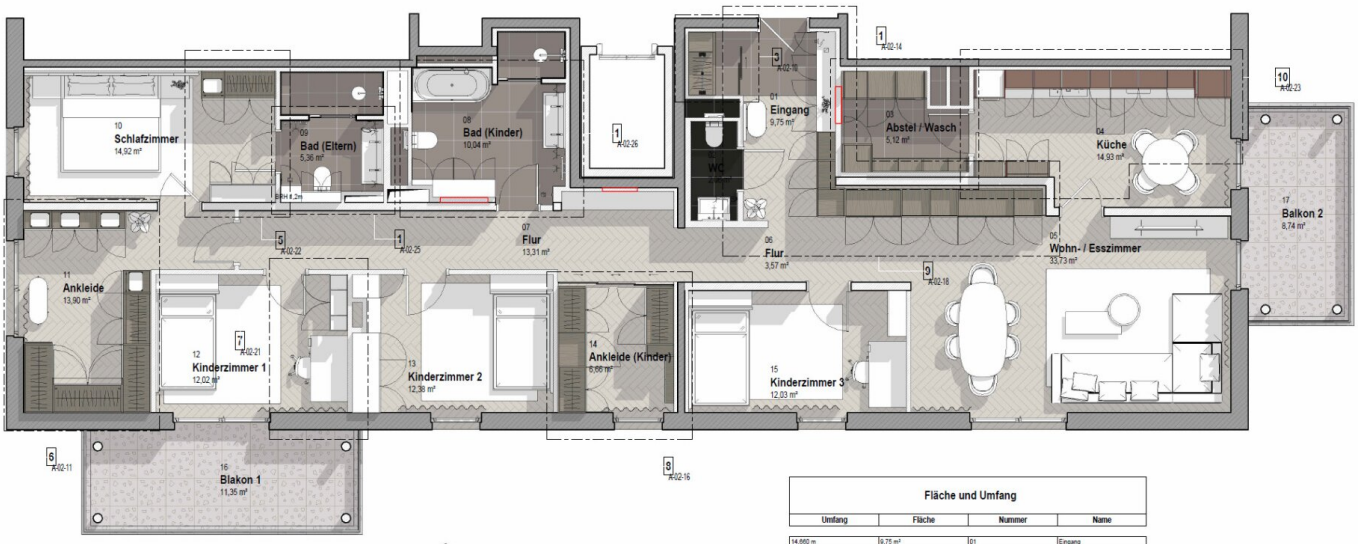



LUXURY
IMMOBILIEN






LUXURY
IMMOBILIEN





Fläche und Umfang

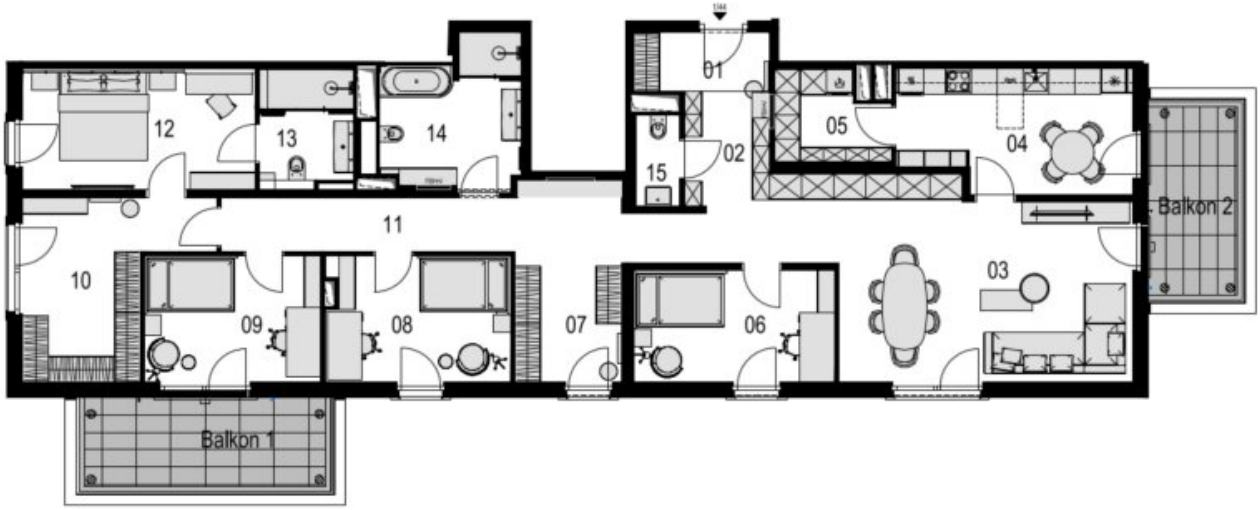
Umfang	Fläche	Nummer	Name
14,660 m	9,75 m²	01	Eingang
6,173 m	2,06 m²	02	WC
8,745 m	5,12 m²	03	Abstel / Wasch
16,874 m	14,93 m²	04	Küche
26,540 m	33,73 m²	05	Wohn- / Esszimmer
8,460 m	3,57 m²	06	Flur
22,450 m	13,31 m²	07	Flur
15,639 m	10,04 m²	08	Bad (Kinder)
11,768 m	5,36 m²	09	Bad (Eltern)
16,380 m	14,92 m²	10	Schlafzimmer
17,565 m	13,90 m²	11	Ankleide
14,065 m	12,02 m²	12	Kinderzimmer 1
15,060 m	12,38 m²	13	Kinderzimmer 2
10,330 m	6,66 m²	14	Ankleide (Kinder)
14,475 m	12,03 m²	15	Kinderzimmer 3
16,165 m	11,35 m²	16	Blakon 1
15,600 m	8,74 m²	17	Balkon 2

LUXURY IMMOBILIEN

Obere Donaustraße 27 | 1020 Wien

STIEGE 1 | 5. Obergeschoß | Top 44

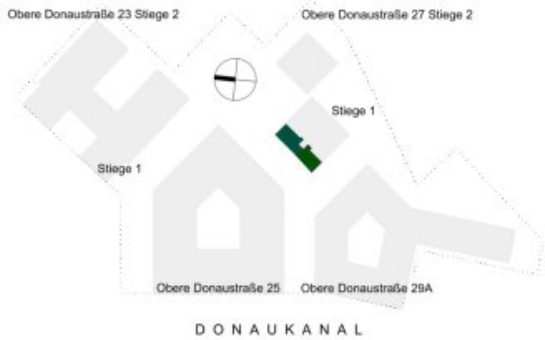
Leopold Quartier LIVING







Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01	Eingang	4,29m²	09	Zimmer	12,02m²
02	Flur	9,45m²	10	Ankleide	13,90m²
03	Wohnzimmer	33,72m²	11	Flur	13,20m²
04	Küche	14,98m²	12	Zimmer	14,93m²
05	Abstellraum	5,12m²	13	Bad	5,47m²
06	Zimmer	12,04m²	14	Bad	10,21m²
07	Ankleide	6,86m²	15	WC	2,16m²
08	Zimmer	12,38m²			

GESAMT 170,73 m²

Nebenflächen

Balkon 1
12,60m²
Balkon 2
9,88m²
Kellerabteil
1,40m²

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, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.
* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung . ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

Stand: 16.05.2024

Developed by ubm development

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich ein Leben vor, in dem der Morgen nicht mit Hektik beginnt, sondern mit sanftem Licht, das Sie mit einer einzigen Berührung in Ihr Zuhause holt – ohne das Bett zu verlassen. Draußen sehen Sie nicht einfach eine Stadt, sondern eine der schönsten Hauptstädte Europas – Wien, und ihr historisches Herz ist nur wenige Minuten entfernt.

Das ist nicht einfach eine Wohnung. Das ist ein Raum für Menschen, die Lebensqualität wählen – nicht Kompromisse.

Exklusive Lage

An der Grenze des 1. und 2. Bezirks Wiens eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, buchstäblich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum zu wohnen – und dennoch ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre zu bewahren.

Nur 10 Minuten trennen Sie von den Straßen der historischen Innenstadt, den besten Restaurants, Boutiquen und kulturellen Highlights der Stadt.

Wenn Sie Ruhe suchen, erwartet Sie der Augarten, der älteste barocke Park Wiens – ein Ort, an dem Morgenläufe, Spaziergänge mit Kindern oder abendliche Pausen Teil Ihres Lebensrhythmus werden.

Ganz in der Nähe liegt auch der Donaukanal mit seinen Uferpromenaden und Fahrradwegen. Hier zeigt sich die Stadt von einer anderen Seite: lebendig, frei und inspirierend.

Architektur der Zukunft – schon heute

Dieses Wohnprojekt ist nicht nur ein modernes Gebäude. Es ist eine neue Philosophie des urbanen Lebens.

Alles ist bis ins Detail durchdacht:

- 100 % erneuerbare Energie
- geothermische Heizung

- mehr als 1.000 Photovoltaikmodule
- autarke Energieversorgung des gesamten Komplexes
- ökologischer Holzbau aus hochwertigem Holz

Natürliche Materialien schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre, die man vom ersten Schritt an spürt. Gleichzeitig sorgen moderne technische Lösungen für planbare, stabile Betriebskosten – nachhaltig, effizient und zukunftsorientiert.

Den Bewohnern stehen zudem ein Fitnessstudio, eine Sauna, ein Veranstaltungsraum sowie ein Co-Working-Bereich zur Verfügung – für ein Leben, das nicht nur komfortabel, sondern auch erfüllt ist.

Eine Wohnung ohne Vergleich

Diese Wohnung wurde individuell nach einem privaten Entwurf gestaltet – und ist damit ein echtes Unikat am Markt.

Eine Seltenheit für Wien: eine großzügige Familienplanung in einem neuen Premiumprojekt.

Ihnen stehen zur Verfügung:

- 4 vollwertige Schlafzimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- separate Küche
- 2 Ankleidezimmer (optional als Büro, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar)
- 2 Badezimmer

- 2 Balkone
- Smart-Home-System

Der Grundriss passt sich Ihrem Leben an: große Familie, Arbeiten von zu Hause, Gäste empfangen oder private Rückzugszonen – alles ist möglich, ohne Kompromisse.

Aussicht, die Teil Ihres Lebens wird

Einer der größten Werte dieser Wohnung ist eine der besten Aussichten im gesamten Projekt.

Das ist nicht nur ein Blick nach draußen. Es ist ein Gefühl von Weite, Licht und Freiheit, das Sie jeden Tag daran erinnert, warum Sie sich für dieses Zuhause entschieden haben.

Und wichtig: Solche Merkmale wirken sich direkt positiv auf die langfristige Werthaltigkeit und Wertsteigerung der Immobilie aus.

Einziehen ohne Wartezeit

Für die Wohnung wurde bereits ein professionelles Interior-Design-Konzept erstellt, das optional zusätzlich erworben werden kann.

Alles ist bis ins Detail durchdacht:

- Lichtkonzepte für Wand- und Deckenbeleuchtung
- Vorbereitung für elektrisch gesteuerte Vorhänge
- Morgenszenario „mit der Stadt aufwachen“ – Vorhänge per Knopfdruck vom Bett aus öffnen
- sanfte Nachtbeleuchtung im Flur, ideal für Familien mit Kindern

Das bedeutet für Sie: Sie sparen Monate an Planungszeit und erhebliche Kosten – und können sofort in ein durchdachtes, fertiges Wohnkonzept einziehen.

Abschließendes Highlight

Optional können zwei Stellplätze zum Gesamtpreis von € 88.000 erworben werden – ein seltenes und äußerst wertvolles Plus in einer so zentralen Lage Wiens..

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern einen Lebensstil: modern, nachhaltig, großzügig – im Herzen einer der lebenswertesten Städte Europas.

Für Besichtigungen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an **Kristina Ligere** unter +43 664 8707455 oder per E-Mail an info@luxury-vienna.com.

Besuchen Sie auch unsere Website www.luxury-vienna.com, um weitere außergewöhnliche Immobilien zu entdecken.

**Es besteht eine wirtschaftliche Nahebeziehung zwischen Makler und Auftraggeber. Der Makler handelt als Doppelmakler.*

****Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen.**

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