

Moderne nachhaltige Mietwohnung im LeopoldQuartier



Objektnummer: 1938

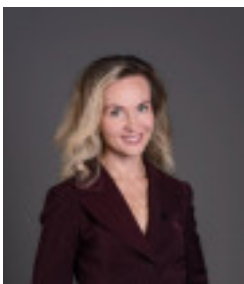
Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,23 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,32 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.000,00 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Provisionsangabe:	

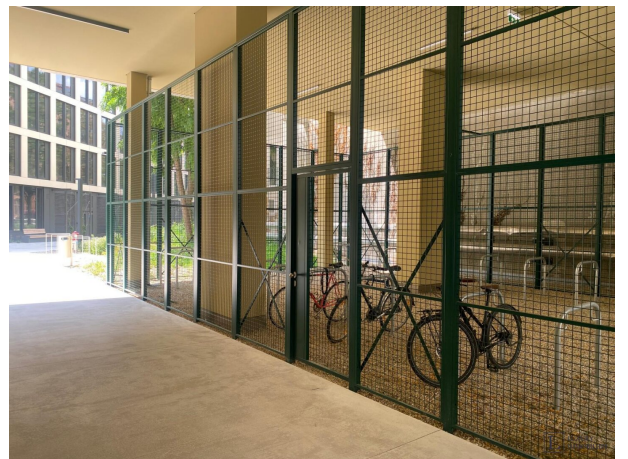
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

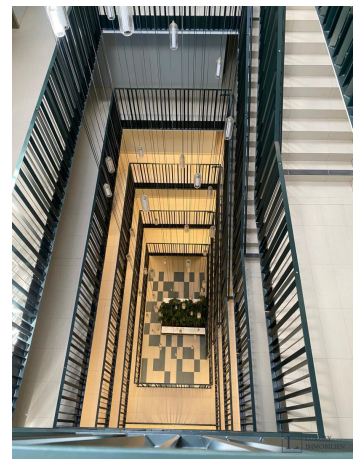
Ihr Ansprechpartner



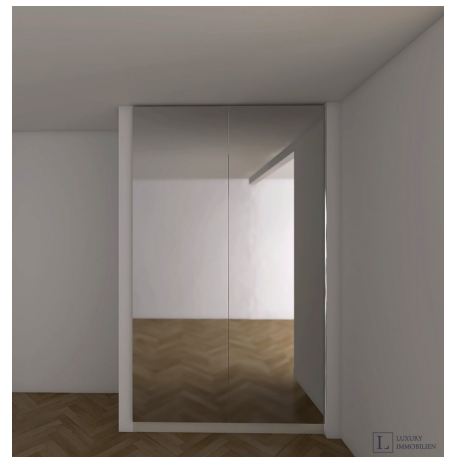
Elena Esquivel Villafranca

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2





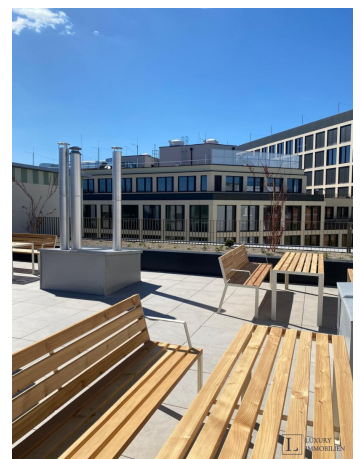
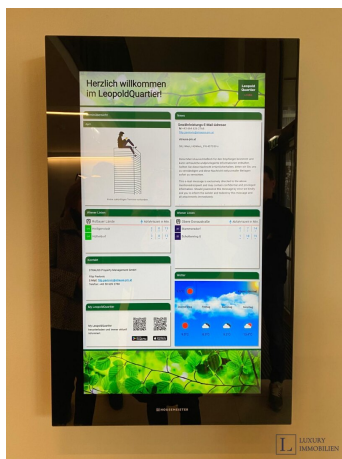


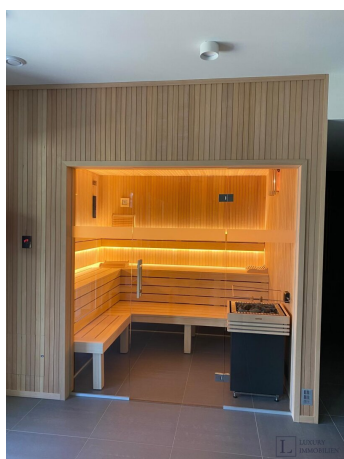






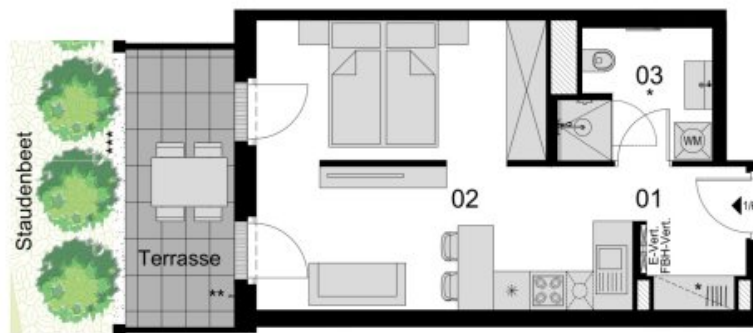






Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 1 | Erdgeschoß | Top 6

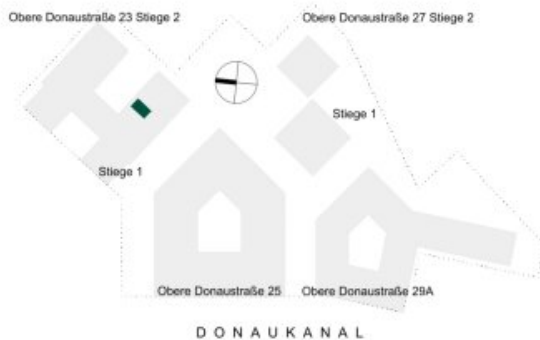
**Leopold
Quartier**
 LIVING



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

- 01** Vorraum
3,94 m²
- 02** Wohnküche
26,17 m²
- 03** Bad / WC
5,12 m²

GESAMT
 35,23 m²

Nebenflächen

- Terrasse
8,28 m²
- Kellerabteil
1,32 m²

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 *** Tiefenbordstein

Stand: 16.05.2021



Objektbeschreibung

Diese hochwertige, vollständig fertiggestellte Wohnung steht ab August 2026 zur Miete im begehrten **Leopold Quartier** zur Verfügung – einem der nachhaltigsten und zentralsten Wohnprojekte Wiens.

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

- Voll ausgestattete Küche
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Helle, durchdacht gestalteter Wohnraum mit modernem Grundriss
- Terrasse 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 CO₂-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