



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Obere Donaustraße 23, A-1020 Wien

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

Wir leben  
Immobilien.



# Obere Donaustraße 23, A-1020 Wien

Willkommen im LeopoldQuartier INVEST

## LeopoldQuartier – Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Wiens

Das LeopoldQuartier verbindet höchste Bauqualität mit einem Standort, der sowohl für Investoren als auch für Mieter zu den begehrtesten Adressen Wiens zählt. Eingebettet zwischen Donaukanal, Augarten und dem 1. Bezirk bietet das Quartier urbane Lebensqualität im Grünen – ein Investment, das Nachhaltigkeit, Nachfrage und Wertbeständigkeit vereint.

## Investment-Standort mit hohem Nachfragepotenzial

- **Innenstadtnähe:** Der Stephansdom, die Kärntner Straße und das Servitenviertel sind fußläufig erreichbar.
- **Optimale Anbindung:** In wenigen Minuten zur U4 Roßauer Lände, zum Hauptbahnhof und in nur 20 Autominuten zum Flughafen Wien.
- **Attraktive Miaternachfrage:** Durch die Nähe zu Universitäten, internationalen Unternehmen, Botschaften und Wiener Top-Arbeitgebern ist die Vermietbarkeit in dieser Lage hervorragend.
- **Nachhaltige Wertentwicklung:** Premium-Lage, ökologisch zukunftsweisende Bauweise und eine DGNB-Gold-Zertifizierung sichern langfristige Attraktivität für Anleger.

## Architektur & Nachhaltigkeit – Zukunftssicherheit fürs Investment

Das LeopoldQuartier ist Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise und setzt Maßstäbe für ökologisches Bauen:

- **Bis zu 80 % weniger CO<sup>2</sup>-Ausstoß** gegenüber Massivbau, rund 4.000 t gebundenes CO<sup>2</sup>
- **Geothermie:** 200 Erdsonden mit ca. 4.800 MWh Heiz- und Kühlenergie jährlich
- **Photovoltaik:** über 1.000 Paneele mit 425 kWp sorgen für eine zusätzliche Energieversorgung.
- **DGNB-Gold-Vorzertifizierung** für das gesamte Quartier

Das bedeutet für Investoren: geringere Betriebskosten, nachhaltige Positionierung am Markt und langfristige Wettbewerbsvorteile bei Vermietung.

- **253 Wohnungen**, davon 178 in der Oberen Donaustraße 23
- Wohnflächen von **35-108 m<sup>2</sup>** – ideal für Single-, Pärchen- und Familienhaushalte
- **Flexible Grundrisse** von smarten 1,5-Zimmer-Einheiten bis zu familiengerechten 4-Zimmer-

- Wohnungen
- Jede Einheit mit **Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten**

## **Ausstattung mit Vermietungsvorteil**

- Parkett- und Feinsteinzeugböden
- Holzoberflächen & Brettsperrholzdecken
- Fußbodenheizung & -temperierung
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores, EG mit Rollläden)
- Moderne Lüftungssysteme mit Fensterspaltlüftern

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 286.000,- bis EUR 1.238.000,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,50 bis EUR 22,50 netto/m<sup>2</sup>

Stellplätze können für 3-4 Zimmerwohnungen um € 40.000,00 netto angekauft werden.

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: voraussichtlich Q2/2026**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

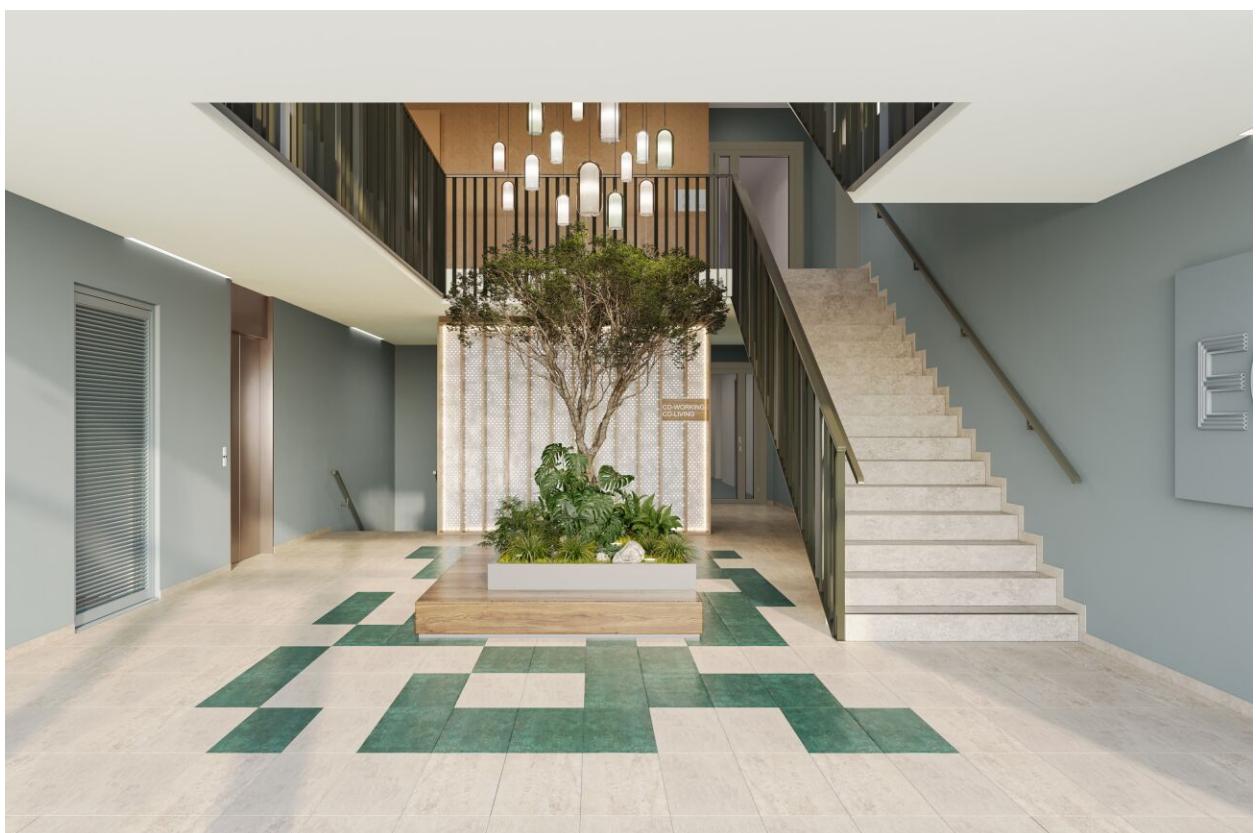
**Energieausweis:**

Gültig bis: 15.12.2032  
HWB: A 23 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: A+ 0,81

## Fotos







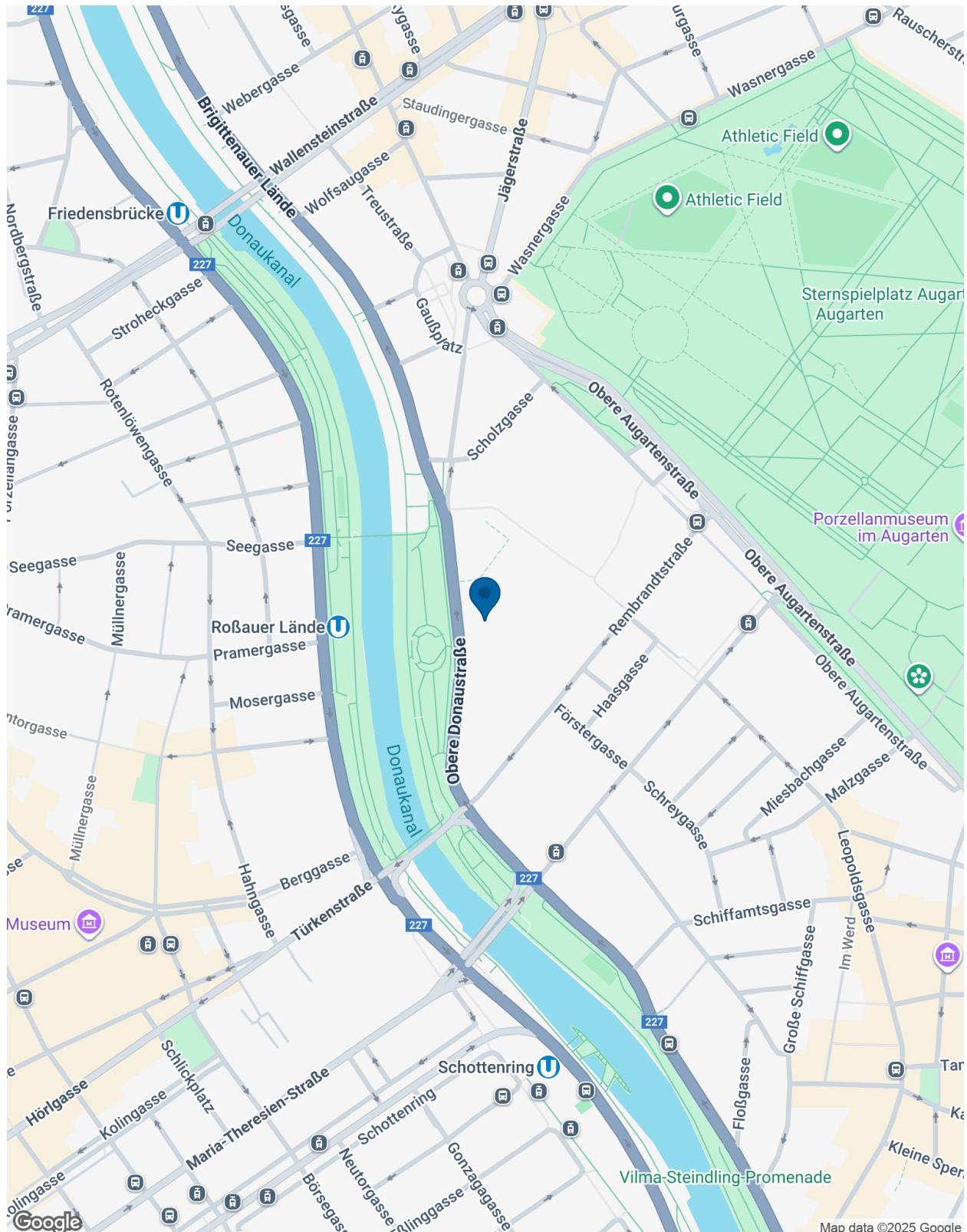








## Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

