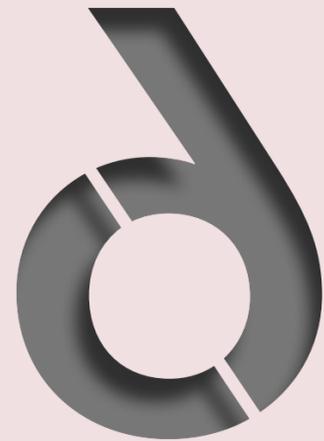




**gute Gründe für das
LeopoldQuartier LIVING**





 **Waldfonds
Republik Österreich**

Eine Initiative des Bundesministeriums
für Land- und Forstwirtschaft, Regionen
und Wasserwirtschaft



Leopold Quartier

LIVING



Der Zukunft gewachsen.

**Leopold
Quartier**

LIVING

„Im LeopoldQuartier LIVING wird Vision zur Realität, nämlich eine klimaschonende Bauweise im Rahmen eines zukunftsweisenden Stadtquartiers. Das LeopoldQuartier LIVING ist in Holzbauweise errichtet und für Menschen konzipiert, die in ihrem täglichen Umfeld erleben wollen, dass es Antworten auf den Klimawandel gibt. Und das mit einem spürbaren ästhetischen Mehrwert und ohne Einschränkung in der Nutzbarkeit.“

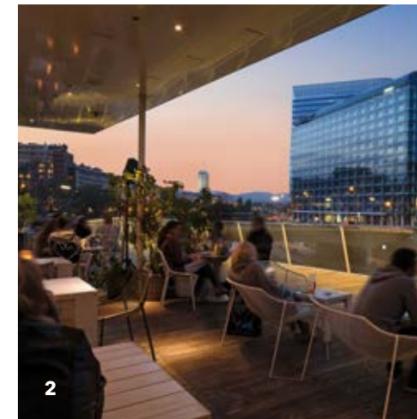


Peter Schaller,
Geschäftsführer
UBM Development Österreich



Lage: Citynähe

Das LeopoldQuartier grenzt direkt an den pulsierenden 1. Wiener Gemeindebezirk, und somit sind die besten Einkaufsstraßen, Restaurants und kulturellen Highlights wie der Stephansdom nur einen kurzen Fußweg entfernt. Mit dem Donaukanal vor der Haustür und dem nahegelegenen Augarten finden Naturliebhaber ihren Ausgleich inmitten des geschäftigen Lebens.



- 1: Kohlmarkt
- 2: Motto am Fluss
- 3: Café Hawelka
- 4: La Merceffe im Servitenviertel
- 5: Donaukanal
- 6: Karmelitermarkt
- 7: Augarten

Lage: Naturnähe

Raus aus der Tür und ab aufs Fahrrad!
Das LeopoldQuartier liegt direkt an Wiens grüner Hauptschlagader, dem Donaukanal. Die Radwege führen Sie direkt zu idyllischen Strecken entlang der Donau Richtung Klosterneuburg oder Bratislava. Der nahegelegene Augarten ist ein Ort zum Durchatmen und Krafttanken. Wiens älteste barocke Parkanlage punktet mit baumgesäumten Spazierwegen, großen Wiesen und einem eigenen Familienfreibad.

3

Lage: Verkehrsnähe

Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto - die Verkehrsanbindung des LeopoldQuartiers ist herausragend. Von der U4-Station Roßauer Lände, die nur einen kurzen Fußmarsch entfernt liegt, erreichen Sie die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Wenn die Reise weiter gehen soll, ist man in 20 Minuten mit dem Auto am Flughafen. Zu Fuß und natürlich mit dem Fahrrad liegt die gesamte Innenstadt vor der Haustüre.



In den Augarten:
5 MINUTEN (zu Fuß)



Zur U4-Station Roßauer Lände:
5 MINUTEN (zu Fuß)



In den 1. Bezirk:
5 MINUTEN (zu Fuß)



Zum Flughafen:
20 MINUTEN (per Auto)



Schnell fern.

Das Gebiet um die Obere Donaustraße wurde in den letzten Jahren zu einem qualitativ hochwertigen Lebensraum mit Büros, Gewerbe und Wohnungen weiterentwickelt und aufgewertet. Ein erstklassiger Standort, der auch über die Autobahnen einfach zu erreichen ist.



Hotels

- 1 **Hotel Meininger**, Rembrandtstraße 21, 1020 Wien
- 2 **Hotel Meininger**, Schiffamtsgasse 15, 1020 Wien
- 3 **Hotel Imlauer**, Rotensterngasse 10, 1020 Wien
- 4 **Hotel Babula am Augarten**, Heinestraße 15, 1020 Wien
- 5 **Hotel Odeon**, Weintraubengasse 31, 1020 Wien
- 6 **Sofitel Vienna Stephansdom**, Praterstraße 1, 1020 Wien
- 7 **Mercure Wien City**, Hollandstraße 3, 1020 Wien
- 8 **Der Wilhelmshof**, Kleine Stadtgutgasse 4, 1020 Wien
- 9 **Anantara Palais Hansen Vienna Hotel**, Schottenring 24, 1010 Wien
- 10 **Hotel de France**, Schottenring 3, 1010 Wien

Shopping

- 1 **Penny Markt**, Rembrandtstraße 29, 1020 Wien
- 2 **Spar**, Hollandstraße 11, 1020 Wien
- 3 **Billa**, Malzgasse 8, 1020 Wien
- 4 **Billa**, Heinestraße 2, 1020 Wien
- 5 **Billa**, Rotensterngasse 21, 1020 Wien
- 6 **dm drogerie markt**, Taborstraße 25, 1020 Wien
- 7 **Lidl**, Wallensteinstraße 55, 1200 Wien
- 8 **Lidl**, Heinestraße 24-28, 1020 Wien
- 9 **Schlangen-Apotheke**, Hollandstraße 15, 1020 Wien
- 10 **Apotheke Zum heiligen Josef**, Taborstraße 63, 1020 Wien

Gastronomie

- 1 **Gasthaus Rebhuhn**, Berggasse 24, 1090 Wien
- 2 **Pizza Mari**, Leopoldsgasse 23A, 1020 Wien
- 3 **Am Nordpol 3**, Nordpolstraße 3, 1020 Wien
- 4 **Ramasuri**, Praterstraße 19, 1020 Wien
- 5 **Café Ansari**, Praterstraße 15, 1020 Wien
- 6 **Monte Ofelio**, Obere Augartenstraße 70, 1020 Wien
- 7 **Mast**, Porzellangasse 53, 1090 Wien
- 8 **Gasthaus Hansy**, Heinestraße 42, 1020 Wien
- 9 **Stomach**, Seegasse 26, 1090 Wien
- 10 **Iko Kitchen & Bar**, Wipplingerstraße 6, 1010 Wien
- 11 **Schöne Perle**, Große Pfarrgasse 2, 1020 Wien
- 12 **Spelunke**, Taborstraße 1, 1020 Wien
- 13 **Skopik & Lohn**, Leopoldsgasse 17, 1020 Wien
- 14 **Sperling im Augarten**, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien
- 15 **Zum Friedensrichter**, Obere Donaustraße 57, 1020 Wien
- 16 **Cucina Itameshi**, Praterstraße 70, 1020 Wien
- 17 **Mochi**, Praterstraße 15, 1020 Wien
- 18 **Superstrada18**, Praterstraße 18, 1020 Wien
- 19 **Okra Izakaya**, Kleine Pfarrgasse 1, 1020 Wien

Konferenz

- 1 **Anantara Palais Hansen Vienna Hotel**, Schottenring 24, 1010 Wien
- 2 **Sofitel Vienna Stephansdom**, Praterstraße 1, 1020 Wien
- 3 **Reed Messe Wien Congress Center**, Messeplatz 1, 1020 Wien
- 4 **Messe Wien**, Messestraße 1, 1020 Wien

Wellness

- 1 **SO/ Vienna Spa**, Praterstraße 1, 1020 Wien
- 2 **Anantara Spa**, Schottenring 24, 1010 Wien
- 3 **Dhevari Spa**, Berggasse 18, 1090 Wien
- 4 **Aisawan Boutique Spa**, Grünangergasse 8, 1010 Wien
- 5 **My Days Spa**, Weintraubengasse 32, 1020 Wien



D Obere
Donaustr. 23
Stiege 1+2

C1 Obere
Donaustr. 27
Stiege 1

C2 Obere
Donaustr. 27
Stiege 2

Rundflug gefällig?

Schon bevor die drei Bauteile des LeopoldQuartier LIVING errichtet sind, können Sie die modernen Wohnungen mit ihren smarten Schnitten und modernen Features erkunden. Folgen Sie einfach dem QR-Code zu unserem Megaview, und Sie können sich mit der Maus den Weg über das Leopold-Quartier bis in die einzelnen Wohnungen bahnen.



QR-CODE SCANNEN
UND EINEN VIRTUELLEN
RUNDFLUG ÜBER DAS
LEOPOLDQUARTIER STARTEN

www.leopoldquartier.at/living/#view





Der Zukunft gewachsen

Das LeopoldQuartier ist rundum nachhaltig geplant. Holzbau, Geothermie und Photovoltaik sorgen für einen minimalen CO₂-Fußabdruck. Mit der lokalen Nutzung erneuerbarer Energiequellen wird die Energieversorgung autark und zudem stabil kalkulierbar.

Natürliche Holzoberflächen sorgen für gesundes Raumklima und den essenziellen Wohlfühlfaktor in den eigenen vier Wänden. Daher erhielten alle Bauteile sowie das gesamte Stadtquartier eine DGNB Vorzertifizierung in Gold.



Deutsche Gesellschaft
für nachhaltiges Bauen:
DGNB Vorzertifikat in Gold



HOLZ-HYBRID-BAUWEISE

Nachhaltigkeit zum Quadrat

Die Errichtung in Holz-Hybrid reduziert den CO₂-Ausstoß gegenüber konventioneller Bauweise um bis zu 80 Prozent. Die modulare industrielle Vorfertigung der Holzelemente gestaltet die Errichtung zudem schneller, leiser und sauberer. Die fast 4.000 Kubikmeter verbautes Fichtenholz im LeopoldQuartier LIVING binden außerdem langfristig rund 4.000 Tonnen CO₂.



GEOTHERMIE

Wärme und Kälte aus der Erde

Die Energiegewinnung für Wärme und Kälte wird beim LeopoldQuartier zur Gänze direkt auf der Liegenschaft realisiert. Über ein Netzwerk gespeist von Tiefenbrunnen und rund 200 Erdsonden, die jeweils 150 Meter in die Erde führen, wird jährlich Heiz- und Kühlenergie in der Größenordnung von 4.800 MWh buchstäblich zu Tage befördert. Die lokale Gewinnung erneuerbarer Energie erlaubt es zudem, die Energiekosten stabil zu kalkulieren.



PHOTOVOLTAIK

Mit der Kraft der Sonne

Mehr als 1.000 intelligent platzierte Photovoltaik-Paneele liefern im LeopoldQuartier eine Gesamtleistung von rund 425 kWp. In Kombination mit der Geothermie-Anlage ist damit auf lange Zeit eine weitgehend autarke Energieversorgung gesichert. In Sachen ökologischer Nachhaltigkeit braucht das LeopoldQuartier daher keinen Vergleich zu scheuen. Geothermie, gekoppelt mit Photovoltaik, ist beim Betrieb von Immobilien das Nonplusultra nachhaltigen Denkens.



Perfekt geschnitten

Der Grundriss ist das A und O beim Wohnungskauf. Im LeopoldQuartier werden Wohnungen mit besonders effizienter Raumaufteilung geschaffen. Ob 1,5 oder 4 Zimmer - wir bieten kompakte Wohnungen für jeden Bedarf. Alle Wohnungen verfügen über eine Außenfläche und schaffen die perfekte Verbindung zur grünen Mitte des Quartiers.



**Leopold
Quartier**

LIVING

MUSTERGRUNDRISS

Obere Donaustraße 27, 1020 Wien, Stiege 2, 4. OG

1,5-Zimmer-Wohnung



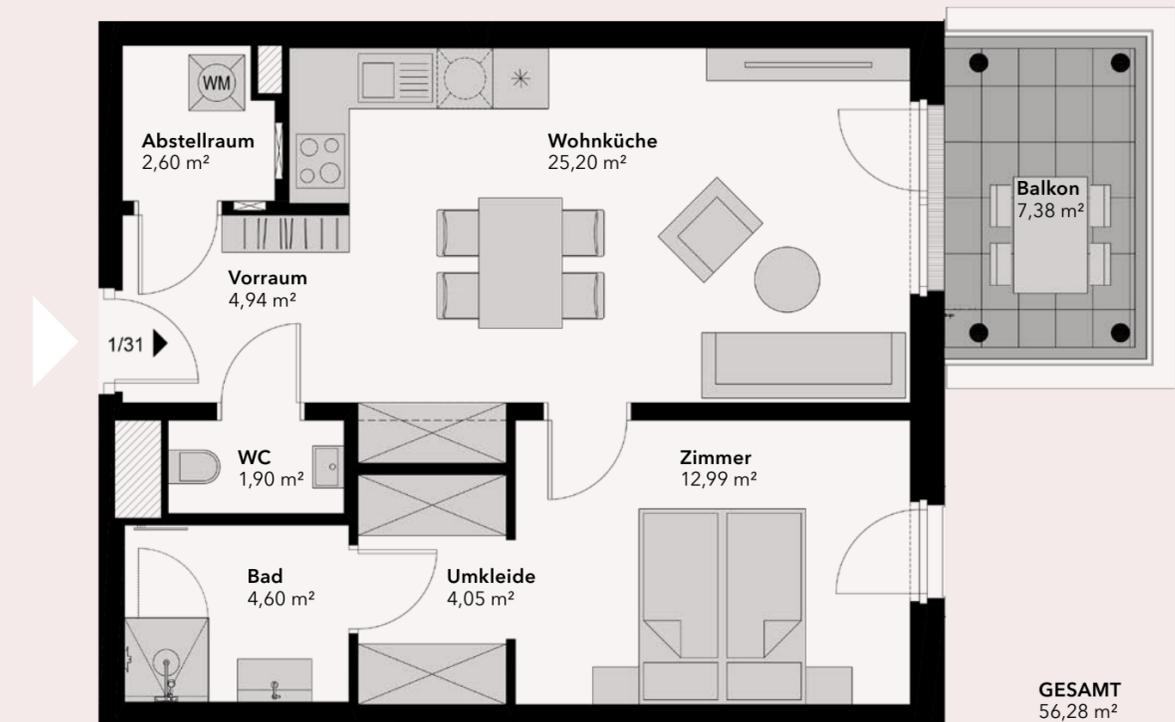
**Leopold
Quartier**

LIVING

MUSTERGRUNDRISS

Obere Donaustraße 27, 1020 Wien, Stiege 2, 4. OG

2-Zimmer-Wohnung



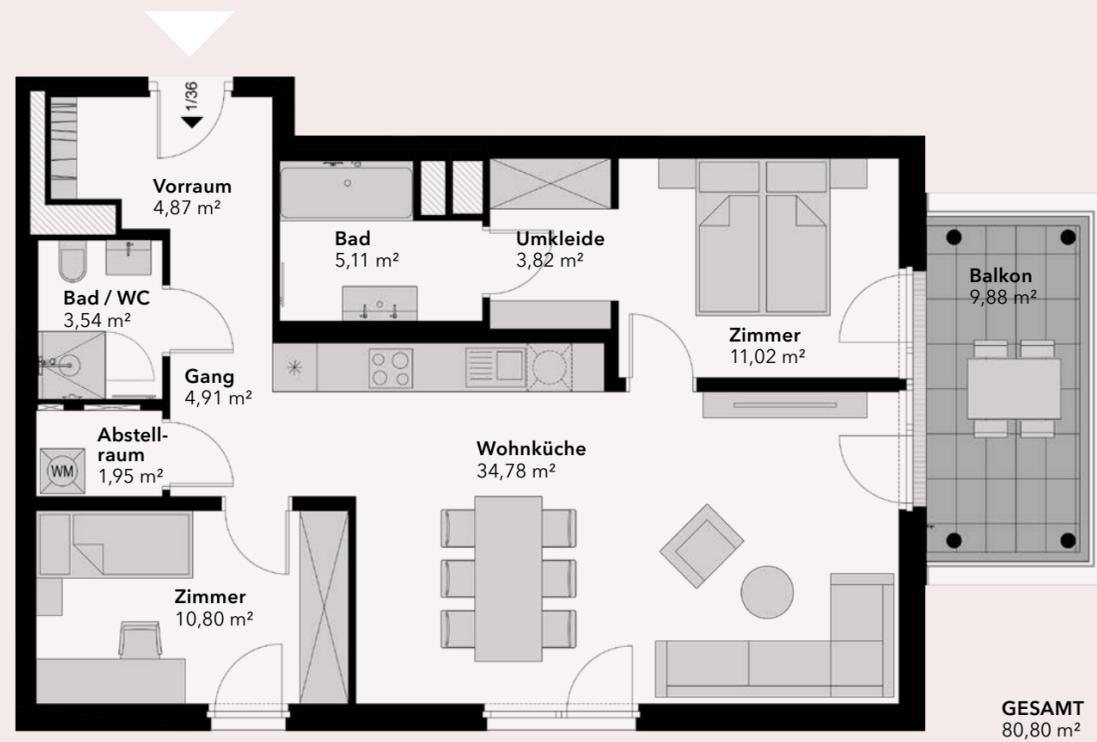
Leopold
Quartier

LIVING

MUSTERGRUNDRISS

Obere Donaustraße 27, 1020 Wien, Stiege 2, 4. OG

3-Zimmer-Wohnung

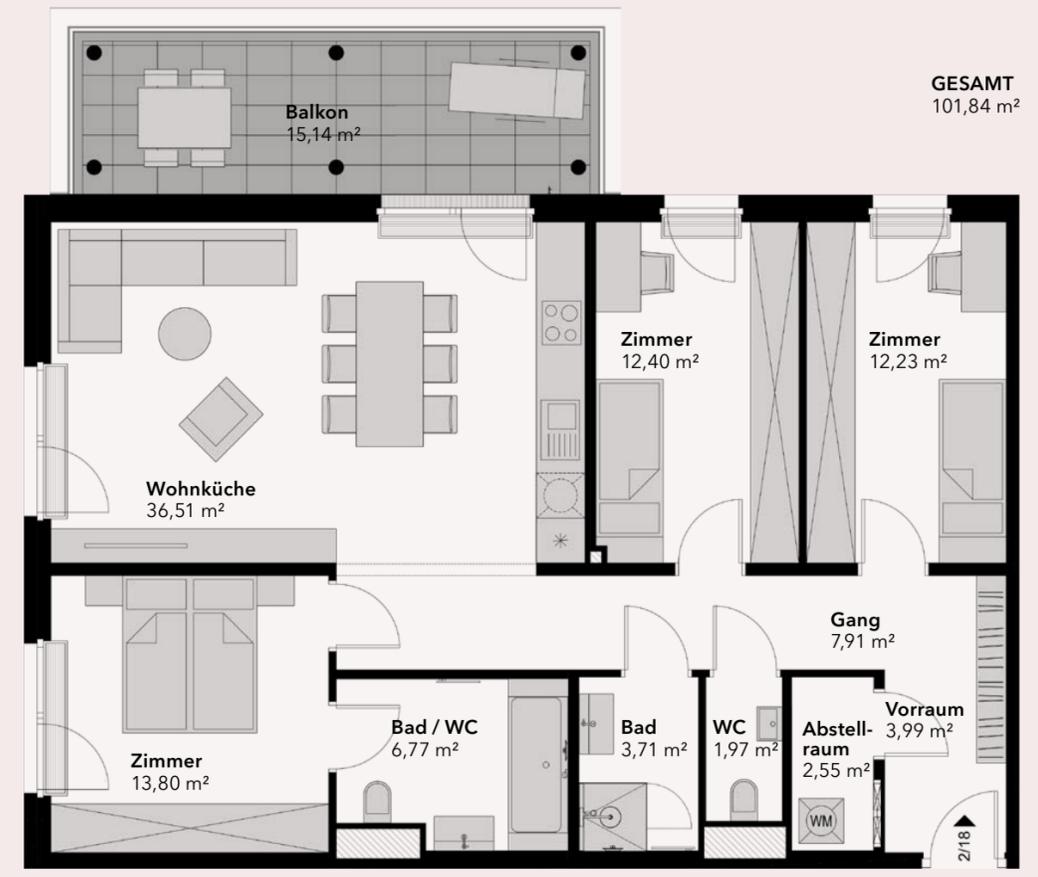
Leopold
Quartier

LIVING

MUSTERGRUNDRISS

Obere Donaustraße 27, 1020 Wien, Stiege 2, 4. OG

4-Zimmer-Wohnung





Alles vor Ort

Gastronomie

Das gastronomische Angebot im Erdgeschoß des Leopold-Quartier OFFICE verwöhnt mit dem Kipferl zum Kaffee am Morgen oder dem leichten Lunch zu Mittag. Das fußläufig erreichbare Servitenviertel im 9. Bezirk oder das umfangreiche Angebot der Innenstadt bieten darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten des kulinarischen Genusses an.

Supermarkt

Der im Erdgeschoß des LeopoldQuartier OFFICE befindliche Supermarkt macht den Einkauf bequem wie nie. Auf kürzestem Weg zwischen Arbeit und zu Hause lassen sich quasi im Vorbeigehen alle Waren für den täglichen Bedarf einkaufen.

Gästeparkplätze und E-Ladestationen

In der Tiefgarage ist nicht nur Platz für das eigene Auto, sondern auch ausreichend Platz für Gästeparkplätze. Bei der nächsten Feier kann Ihr Besuch also auch mal länger bleiben und bei Bedarf auch gleich das E-Auto in der Tiefgarage aufladen.





Exklusive Ausstattung für die Wohnungseigentümer des LeopoldQuartier LIVING

Co-Working Space

Kein Platz zum Arbeiten in den eigenen vier Wänden und trotzdem zu Hause? Der eigene Co-Working Space bietet Platz für Ruhe und für Kreativität bei der Arbeit.

Entrance

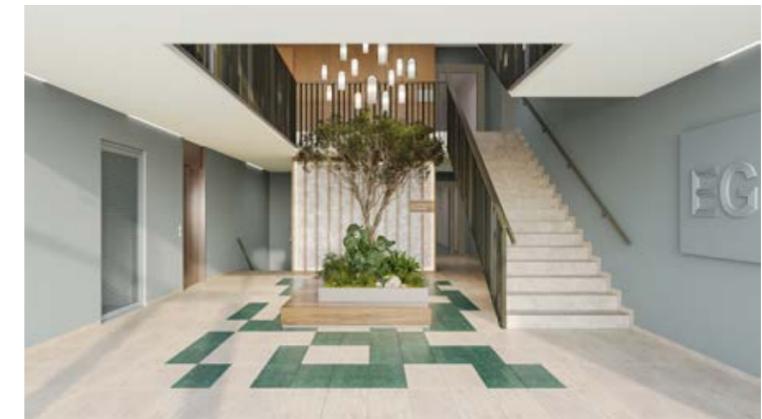
Moderne Eleganz trifft grüne Natur. Der Eingangsbereich schafft mit der Kombination aus Beton- und Holzelementen sowie Grünpflanzen eine angenehme Atmosphäre.

Fitness-Studio

Rein ins Sportgewand - und mit wenigen Schritten ist man beim Workout. Im LeopoldQuartier LIVING gelingt das Training zu jeder Tageszeit.

Sauna

Sie wollen sich nach dem Workout in Ruhe entspannen? Das LeopoldQuartier LIVING bietet eine Sauna, in der zu jeder Tageszeit die Ruhe genossen werden kann.



E-Mobilität im Fokus

Jederzeit nachhaltig mobil. E-Ladestationen stehen für die LeopoldQuartier-Mieter und -Eigentümer zur Verfügung. Ein Mobility Point mit Car- und Bikesharing-Angeboten ermöglicht eine flexible Nutzung. An der Oberfläche ist das LeopoldQuartier eine autofreie Zone.



Organisiert mit nur einem Klick

In der eigenen Quartiers-App werden alle Services rund um die Immobilie bedient. Egal ob Kommunikation mit der Verwaltung, Nutzung des Mobilitätsangebots oder der Sauna - mit wenigen Klicks in der App ist alles erledigt.



WOHNUNGEN

Wohnungen insgesamt:	253 Obere Donaustraße 27: 75 Obere Donaustraße 23: 178
Wohnungsgrößen:	ca. 34 bis 108 m ²
Lichte Raumhöhe:	von 2,54 bis 2,74 m

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett und Feinsteinzeug
Holzoberflächen:	Brettspertholzdecke
Sonnenschutz:	außenliegende Raffstores / im EG Rollläden
Heizung/Kühlung:	Fußbodenheizung und -kühlung in allen Wohnungen
Lüftung:	Abluftventilatoren in Bädern, WCs und Abstellräumen (sofern dort ein Waschmaschinenanschluss situiert ist), Frischluftnachströmung mittels Fensterspaltlüftern
Manuelle Lüftung:	Fensterlüftung

MOBILITÄT

Pkw-Stellplätze:	97
Sharing-Angebot:	Mobility Point (Car- und Bikesharing) im LeopoldQuartier OFFICE
E-Mobility:	Jeder Stellplatz kann auf Kundenwunsch mit einer E-Ladestation ausgerüstet werden (Grundausstattung erfolgt nach Vorgabe der Wiener Bauordnung).
Fahrradstellplätze:	große Fahrradräume im EG und UG beider Häuser
Öffentlicher Verkehr:	ca. 400 Meter zur U4-Station Roßauer Lände bzw. zur Straßenbahnhaltestelle Obere Donaustraße



UBM Development ist einer der führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa. Der strategische Fokus liegt auf Green and Smart Building in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag. Das Platin-Rating von EcoVadis sowie der Prime-Status von ISS ESG bestätigen die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Mit mehr als 150 Jahren Erfahrung bietet UBM von der Planung bis zur Vermarktung alle Development-Leistungen aus einer Hand an. Die Aktien sind im Prime Market der Wiener Börse gelistet, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen.

VERKAUF

Michael Fromm, MSc
Vertrieb Wohnen
+43 664 80 1873 149
leopoldquartier@ubm-development.com

ENTWICKLUNG

UBM Development Österreich GmbH
Laaer-Berg-Straße 43
1100 Wien
www.ubm-development.com



www.leopoldquartier.at

Gefördert mit Mitteln des
Österreichischen Waldfonds
mit Unterstützung vom
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft.

Energiekennzahlen:

Obere Donaustraße 27, Stiege 1:
HWB_{RRK}: 20,4 kWh/m²a, f_{GEE,RRK}: 0,58

Obere Donaustraße 27, Stiege 2:
HWB_{RRK}: 26,1 kWh/m²a, f_{GEE,RRK}: 0,61

Obere Donaustraße 23, Stiege 1 & 2:
HWB_{RRK}: 20,0 kWh/m²a, f_{GEE,RRK}: 0,62

Rechtliche Hinweise

Dieser Folder dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das LeopoldQuartier. Die Informationen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und dienen zur Orientierung. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben. Diese Unterlage beinhaltet vertrauliche Informationen. Eine Weitergabe der Unterlagen an Kunden, Mietinteressenten oder sonstige Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen vorherigen Zustimmung gestattet. Für die Richtigkeit des Inhalts wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Impressum

UBM Development Österreich GmbH
Laaer-Berg-Straße 43, A-1100 Wien
leopoldquartier@ubm-development.com
Sitz Wien FN 255167x, Handelsgericht Wien
UID-Nr. ATU 614446055
1. Auflage, Stand: Juni 2024

Fotos: gettyimages, Philipp Horak, Klaus Vyhnaek (Umgebung),
Renderings: Squarebytes
Plan: Daniela Hinteregger-Waltner
Lektorat: Hans Fleissner
Producer: Michael Schmid
Creative Direction: Christine Eisl

