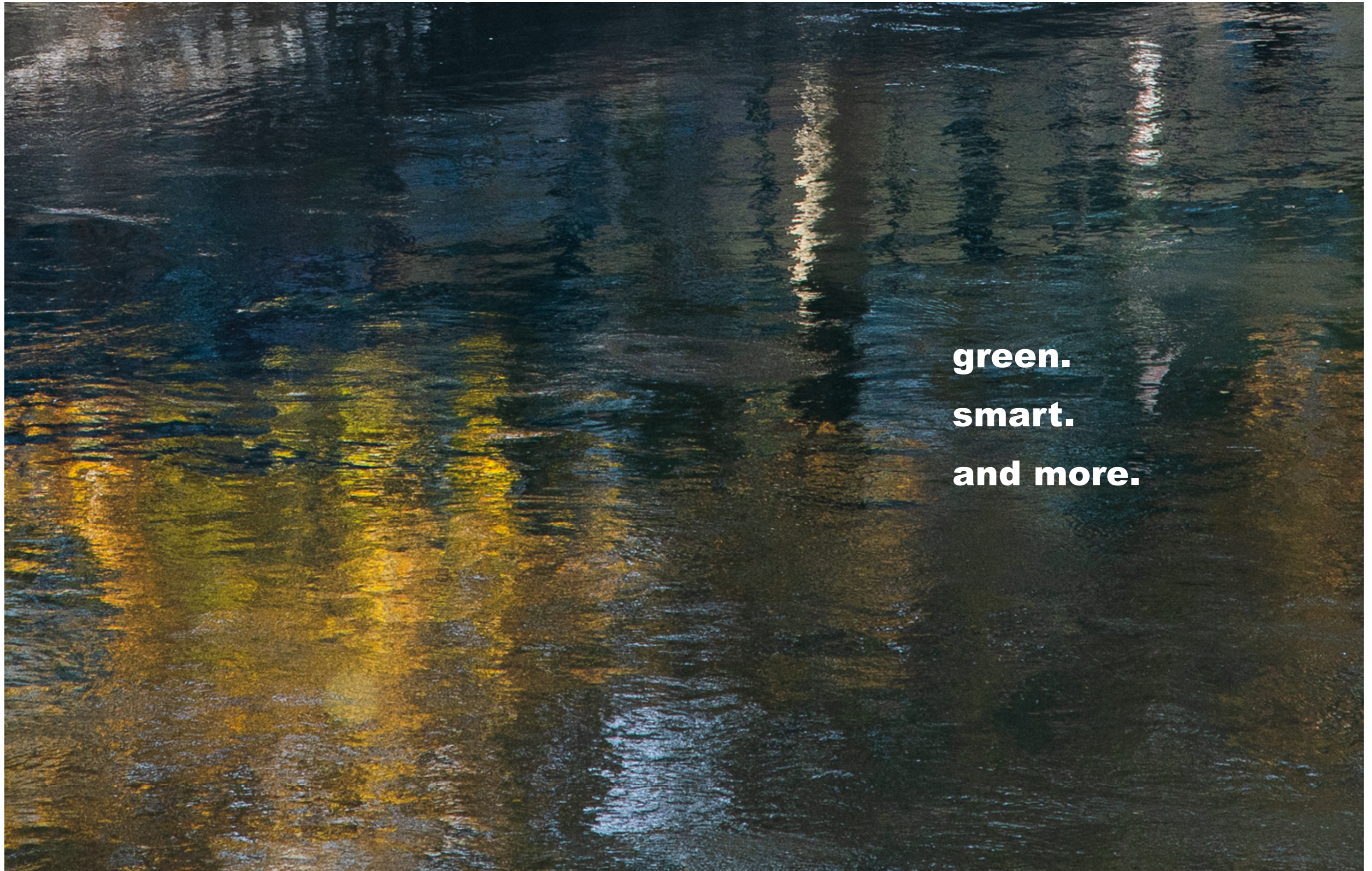
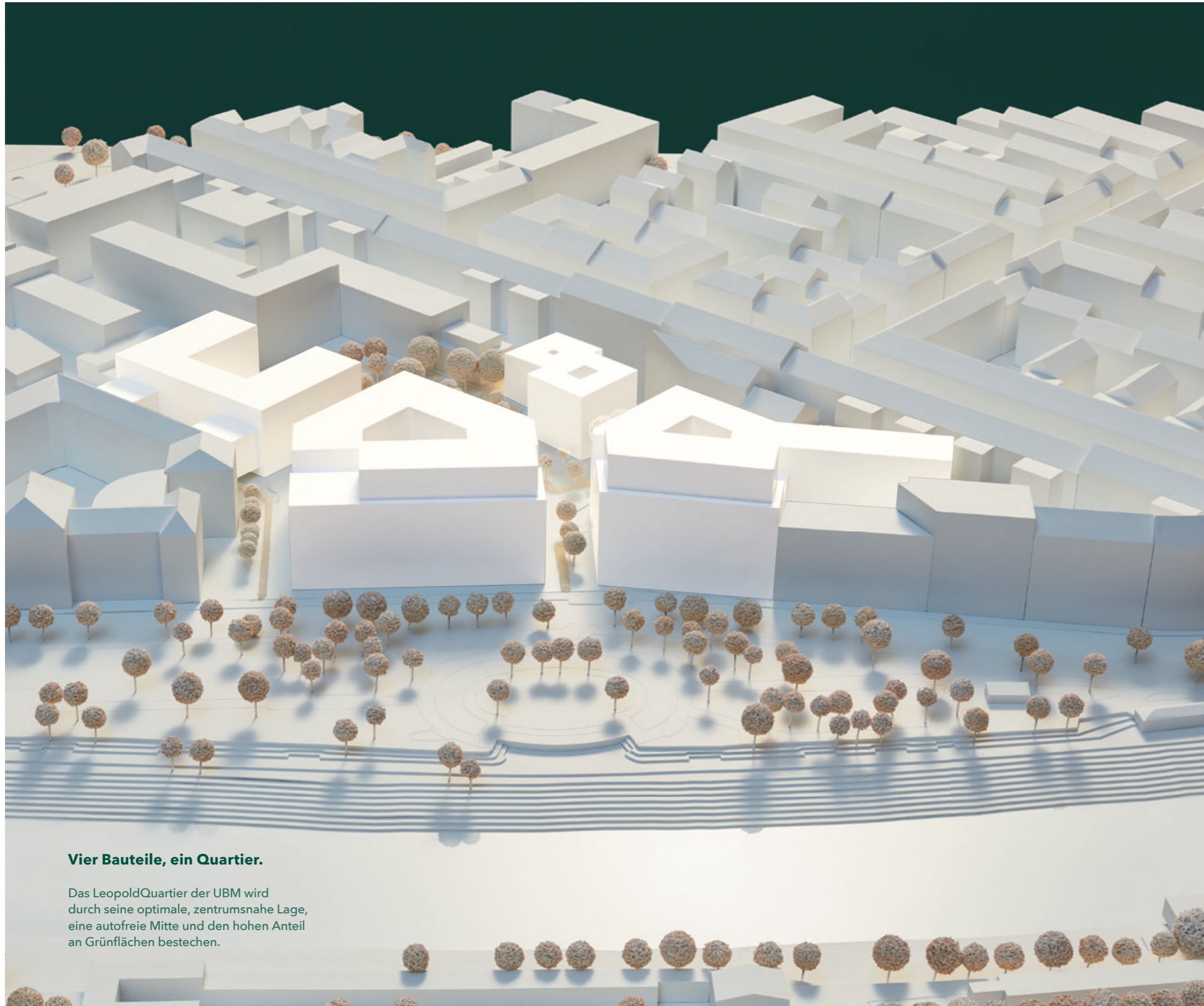


# LeopoldQuartier

Im Grünen.  
Am Wasser.  
In Wien.



**green.  
smart.  
and more.**



**Vier Bauteile, ein Quartier.**

Das LeopoldQuartier der UBM wird durch seine optimale, zentrumsnahe Lage, eine autofreie Mitte und den hohen Anteil an Grünflächen bestechen.

06	Editorial
08	Das Projekt
12	Die Lage
16	Die Umgebung
20	Über UBM
22	Impressum

„Der Nutzungsmix  
wird das Angebot für  
einen attraktiven  
Lebensraum erweitern.“



**Gerald Beck**  
Geschäftsführer  
UBM Development Österreich GmbH

Das LeopoldQuartier stellt für die UBM einen echten Meilenstein im Rahmen unserer Strategie „green. smart. and more.“ dar. Umzusetzen, was seit langem in unseren Köpfen ist, und Lebensräume zu schaffen, die für alle eine Bereicherung darstellen – das ist unsere Aufgabe der nächsten Jahre.

Der hohe Komplexitätsgrad einer Quartiersentwicklung bringt es mit sich, dass Planung und Durchführung von einer Vielzahl an Experten vorgenommen werden müssen. Grünraum, Klimaresilienz, Fassadenbegrünung, die Nutzung der Bodenspeichermasse, die Vernetzung der Gebäude, Echtzeitdaten von Betriebsparametern zur Optimierung des Energieverbrauchs und vieles mehr sind im LeopoldQuartier vorgesehen und werden einen Mehrwert stiften, der beispielgebend ist.

Insbesondere die Grüne Mitte – eine erweiterte Grünfläche im Innenhofbereich – ist von großer Bedeutung für das Gebiet, denn sie wird eine Brücke vom Wettsteinpark zum Augarten bilden und maßgeblich zur Lebensqualität aller Anrainer beitragen. Auch die Dächer sind mit einer semi-intensiven biodiversen Bepflanzung angedacht und werden, um Photovoltaikmodule ergänzt, eine Balance zwischen Energieproduktion und Klimaverbesserung bewirken.

Der Nutzungsmix wird das Angebot für einen attraktiven Lebensraum erweitern. Nahversorgung, soziale Vernetzung, Mobilitätsangebote sind Grundbestandteile der Quartiersentwicklung. Auch der Einsatz einer Quartiersmanagement-App wird erwogen, um die Angebote den Nutzern des Quartiers, aber auch der benachbarten Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Shared spaces, shared mobility und shared activities sind Eckpfeiler unserer Überlegungen, technologisch versuchen wir, hier ein neues Kapitel unserer Strategie „green. smart. and more.“ aufzuschlagen.

Das LeopoldQuartier wird ein Beispiel für eine erfolgreiche, partizipative Stadtentwicklung in Kombination mit moderner, intelligenter Technologie sein, die sowohl den Bedürfnissen der Menschen wie auch der Umwelt dient. Die Technik einsetzt, diese aber nicht zum Selbstzweck werden lässt. Projektentwickler, Planer, Behörden, Bezirk und Anrainerschaft sind wesentliche Player auf diesem Weg, der von einem spürbaren Teamspirit gekennzeichnet ist. Die notwendige Veränderung zu einem zukunfts-trächtigen und grünen Lebensraum wird dabei das Grätzl rund um das LeopoldQuartier jedenfalls nachhaltig aufwerten und für alle verbessern.

## Neue Lebensqualität in der Leopoldstadt.

Zwischen Augarten und Donaukanal gewinnt der ohnehin begehrte zweite Wiener Gemeindebezirk zusätzlich an Attraktivität: Auf dem rund 22.900 Quadratmeter großen Areal nördlich der Wiener City an der Oberen Donaustraße 23-27 und 29 entsteht das neue, autofreie LeopoldQuartier.

Geplant sind Wohnungen, City Apartments, Büros und gewerblich genutzte Flächen, mehr Grün und ein Kindergarten. So vielfältig und lebendig wie das Projekt ist auch das Drumherum: Studien zufolge werden in zwanzig Jahren rund zehn Prozent mehr Menschen „im Zweiten“ wohnen als heute. Das sind mehr als 10.000 weitere Leopoldstädter, die auch das neue LeopoldQuartier beleben und bereichern werden.

Die ursprüngliche Bebauung des Areals hatte das Unternehmen Siemens Nixdorf initiiert, bis 2019 wurden die inzwischen veralteten Gebäude vom Telekommunikationsunternehmen A1 als Büros genutzt.

Die einzigartige Lage mit viel Grün, am Donaukanal und mitten in Wien eröffnet nun weitreichende Möglichkeiten für eine vielseitige Nutzung und eine nachhaltige Erneuerung. Der Baubeginn ist für 2022 geplant, die Fertigstellung für Ende 2024.



**Alle Infos auf einen Klick.**

Scannen Sie den QR-Code ein  
und begleiten Sie uns auf einem  
Drohnenflug über das LeopoldQuartier.





## Green Building.

Die neuen, gemischt genutzten Baukörper an der Oberen Donaustraße schirmen das LeopoldQuartier ab und bilden eigene, separate „Innenhöfe“. Gleichzeitig geben sie den Weg zum Wettsteinpark und zum Donaukanal frei. Auch die U-Bahn-Station Roßauer Lände ist in Windeseile erreichbar.

Auch auf weitreichende Klimaschutzmaßnahmen wird beim Bau des Quartiers großer Wert gelegt – schließlich kann man der steigenden Erwärmung mit besonderen städtebaulichen Maßnahmen beikommen. Dazu hat die Stadt Wien mit anderen europäischen Großstädten das Projekt „Urban Heat Islands“ ins Leben gerufen, die freilich auch im LeopoldQuartier Thema sind – hier wird die UBM Development eng mit der Stadt kooperieren und ihren Beitrag gegen sogenannte „Hitzeinseln“ leisten.



### Der Sieger kommt aus Graz.

Der preisgekrönte städtebauliche Entwurf für das LeopoldQuartier kommt von Gangoly & Kristiner Architekten aus Graz und ist Resultat eines zweistufigen Wettbewerbs, bei dem es insgesamt 70 Einreichungen gegeben hat.

## Im Grünen.

Das LeopoldQuartier befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Augarten im Herzen der „grünen Lunge Wiens“, wie die Leopoldstadt auch genannt wird.

## Am Wasser.

Flanieren oder Rad fahren, gut essen oder einfach nur einen Sundowner genießen – der Donaukanal bietet für jeden Geschmack etwas.

## In Wien.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß den ersten Bezirk. Noch schneller ist die U-Bahn-Linie U4, die Sie mit der ganzen Stadt verbindet.

## In nächster Nähe.

Wie vielfältig und wandelbar die Leopoldstadt ist, zeigt sich im gesamten Bezirk. Zum Beispiel auf dem belebten Karmelitermarkt, nur wenige Gehminuten vom LeopoldQuartier entfernt. Oder entlang des angrenzenden Donaukanals, der längst zu einer wahren Flaniermeile geworden ist. Der weitläufige Prater, der prachtvolle Augarten sowie zahlreiche Grünanlagen umfassen ein Drittel des rund 19 Quadratkilometer großen Bezirks.

Das neue LeopoldQuartier wird seinen Teil zu dieser „grünen Lunge“ Wiens beitragen, damit sie noch tiefer durchatmen kann. Sein erhaltungswürdiger Baumbestand wird weitgehend erhalten.



### Zentrale Adresse: LeopoldQuartier

Obere Donaustraße 23-29, 1020 Wien

#### Kurze Wege:

- 5 MINUTEN zu Fuß in den Augarten
- 5 MINUTEN zu Fuß zur U4 Rossauer Lände
- 10 MINUTEN zu Fuß in den 1. Bezirk
- 20 MINUTEN mit dem Auto zum Flughafen Wien-Schwechat

SUPERMARKT

APOTHEKE

U-BAHN

STRASSENBAHN

BUS





DONAUKANAL



AUGARTEN

Prachtvoll.  
Der im französischen Stil gehaltene Augarten erstreckt sich über mehr als 52 Hektar und verfügt über schattige Alleen aus Kastanien, Ulmen, Linden, Eschen und Ahornbäumen.



KARME LITERMARKT



KARME LITERMARKT



AUGARTEN



STEPHANS DOM



Majestätisch.  
Das barocke Gartenpalais Liechtenstein an der Fürstengasse im 9. Bezirk ist umgeben von einer historischen Parkanlage und steht als Ort für Veranstaltungen zur Verfügung.

PALAIS LIECHTENSTEIN



PRATERSTRASSE



PORZELLANGASSE



1. BEZIRK



SERVITENGASSE



GRABEN



QUARTIER BELVEDERE CENTRAL, WIEN

ROSENHÜGEL, WIEN



## Immobilien für Europas Metropolen.

Die UBM Development entwickelt Immobilien für Europas Metropolen. Der strategische Fokus liegt auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, Berlin, München oder Prag. Mit über 145 Jahren Erfahrung bietet die UBM von der Planung bis zur Vermarktung sämtliche Development-Leistungen aus einer Hand an. Die Aktien sind im Prime Market der Wiener Börse gelistet, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen.



F.A.Z. TOWER, FRANKFURT

#### Rechtliche Hinweise

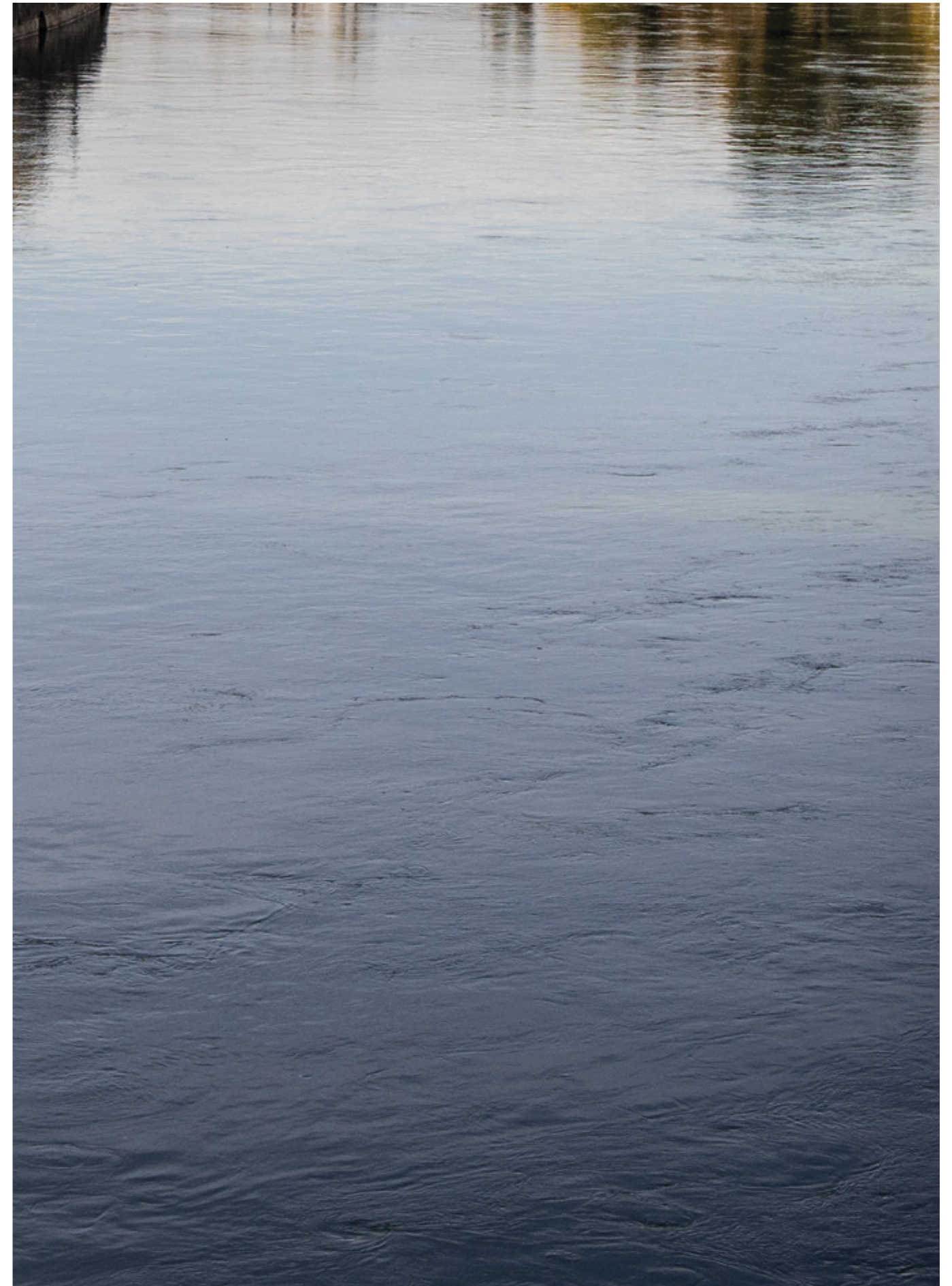
Dieser Folder dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das LeopoldQuartier. Die Informationen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. 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

Für den Inhalt verantwortlich:  
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG  
Laaer-Berg-Straße 43  
1100 Wien  
Tel.: +43 50 626 2600  
Fax: +43 50 626 2620  
office@leopoldquartier.at  
Sitz Wien FN 472271 t, Handelsgericht Wien  
UID-Nr. ATU 72342137

UBM Development Österreich GmbH  
Laaer-Berg-Straße 43, A-1100 Wien  
Tel: +43 50 626 2600  
Fax: +43 50 626 2620  
leopoldquartier@ubm-development.com  
Sitz Wien FN 255167x, Handelsgericht Wien  
UID-Nr. ATU 61446055  
1. Auflage, Stand: November 2020

Fotos: bloomimages (F.A.Z.), Craig Dillon (Still Life),  
Michael Nagl (Rosenhügel und QBC), Klaus Vyhnaek (Umgebung),  
we-fly-high.com (Luftbild)  
Kartographie: Russell Bell  
Image editing: Mario Rott  
Producer: Michael Schmid  
Creative Direction: Christine Eisl





**UBM Development Österreich GmbH**

Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien

Tel.: +43 50 626 2600

Mail: [ubm@ubm-development.com](mailto:ubm@ubm-development.com)

[www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com)