

**Urban Living in Bestform – praktische 1,5 Zimmer -
Fitness, Sauna, Shared Office im LeopoldQuartier
genießen**



Objektnummer: 21704
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,41 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	439.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59
H +43 660 64 00 663
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











3SI MAKLER



3SI MAKLER

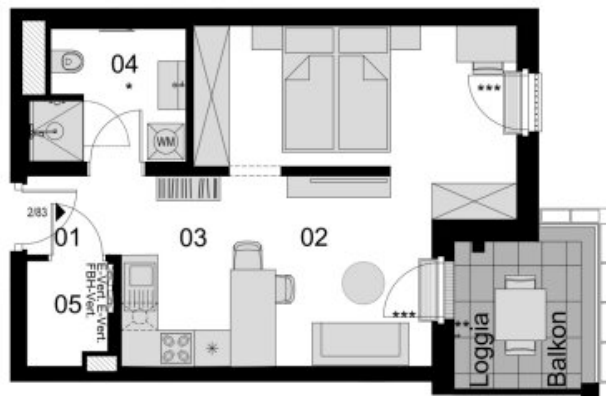


3SI MAKLER



Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 6.Obergeschoß | Top 83

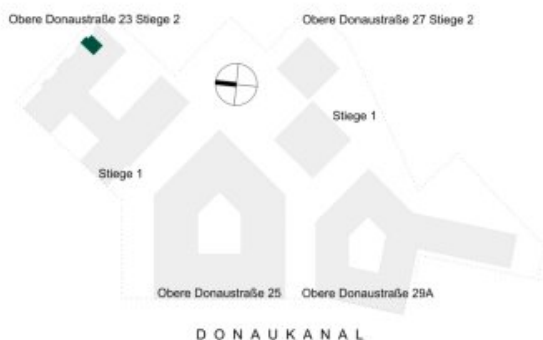
**Leopold
Quartier**
 LIVING



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorraum 2,04 m ²	04 Bad / WC 5,12 m ²
02 Wohnküche 26,42 m ²	05 Abstellraum 2,23 m ²
03 Kochnische 3,60 m ²	
	GESAMT 39,41 m ²

Nebenflächen

Loggia 3,38 m ²
Balkon 2,49 m ²
Kellerabteil 1,35 m ²

3SI MAKLER

ien der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
 önnen ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 igen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturalmaße zu nehmen.
 ilung. ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil *** Unterflurkonvektor
 Stand: 16.05.2024

Objektbeschreibung

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Upgrade für Ihr Leben. Jede einzelne Wohnung verfügt über private Freiflächen – großzügige Balkone, geschützte Loggien oder weitläufige Terrassen erweitern Ihren Wohnraum ins Freie. Bodentiefe Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine Atmosphäre von Weite und Eleganz.

Fertigstellung April 2026

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

Highlights & Ausstattung: Design trifft Komfort

- **Perfektes Klima:** Fußbodenheizung, Fußbodentemperierung im Sommer und Deckenkühlung
- **Nachhaltigkeit:** Energieversorgung über Geothermie und Photovoltaik
- **Licht & Luft:** Bodentiefe Holz-Alu-Fenster, elektrisch bedienbare Raffstores, im Erdgeschoss Rollläden
- **Sicherheit & Technik:** Video-Gegensprechanlage, Sicherheitskamera und eine "Smart-Ready"-System ausgeführt.
- **High-Speed Internet:** Glasfaserleitungen
- **Family & Kids:** autofreie Zone an der Oberfläche, geschützte Kleinkinderspielflächen

Mehr als Wohnen: Die Community-Features

- **Co-Working Space**

- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **exklusiver Saunabereich**
- **Gemeinschaftsterrassen**
- **Paketfachanlage**
- **Dog & Bike Wash Station** - Raum mit Fahrrad- und Hundewaschplatz und Werkbank
- **Quartiers-App**
- **Mobility Point** - Es gibt ein Sharing-Angebot für Autos und E-Bikes direkt im Quartier
- **Waschküchen**

Das Projekt in Zahlen (Obere Donaustraße 23)

- **Gebäudestruktur:** 2 Stiegen
- **Wohnungsgrößen:** von ca. 34 m² bis 108 m²
- **Zimmeranzahl:** Effiziente 1,5 bis 4 Zimmer
- **Raumhöhe:** Großzügige ca. 2,60 m
- **Tiefgarage**
- **Besucherparkplätze in der Tiefgarage**

- **Energieversorgung:** über Geothermie und Photovoltaik

Ihr exklusiver "Short-Cut" in den Augarten und Konnektivität: In 5 Minuten überall

- Das Haus 23 verfügt über einen Durchgang Richtung Augarten
- Öffentliche Anbindung: U4-Station "Roßauer Lände", Straßenbahn 31
- in wenigen Minuten in der City (Schottenring)

Die Fertigstellung ist für April 2026 geplant.

Weitere verfügbare Wohnungen können Sie der beigefügten Preisliste entnehmen und uns gerne diesbezüglich kontaktieren.

Die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Saxinger Rechtsanwalts GmbH, Wächtergasse 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 0,9 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. die Barauslagen sind in dem Honorar enthalten. Die Beglaubigungskosten belaufen sich auf 400 € bzw. 450 € je inkl. Umsatzsteuer, falls eine Pfandurkunde beglaubigt unterfertigt wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

Top 83 - Stiege 2

Diese moderne Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoß. Die Einheit verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt 39,41 m² und bietet zusätzlich eine ca. 3,38 m² große Loggia und einen 2,49 m² großen Balkon.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Wohnküche
- Schlafbereich

- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Vorraum
- Balkon
- Abstellraum

Diese Wohnung eignet sich ideal als ein gemütliches Eigenheim wie auch zur Anlage.

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 439.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 483.000,00

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <300m

Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <125m

Universität <325m

Höhere Schule <300m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <600m
Post <675m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap