

Urbanes Wohnen mit Anspruch – 2 Zimmer im LeopoldQuartier



3SI MAKLER

Objektnummer: 21686

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:	51,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	442.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55
H +43 660 55 84 214
F +43 1 607 55 80

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



3SI MAKLER





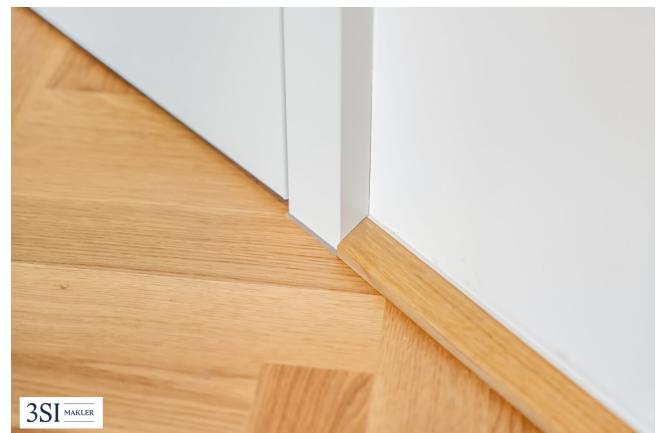






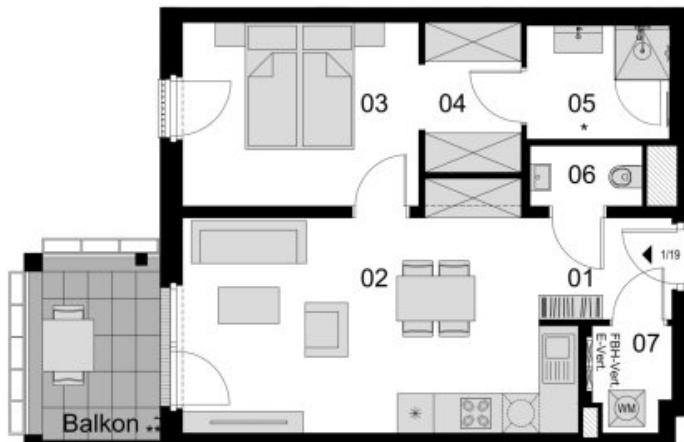


3SI MAKLER



Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 1 | 2.Obergeschoß | Top 19

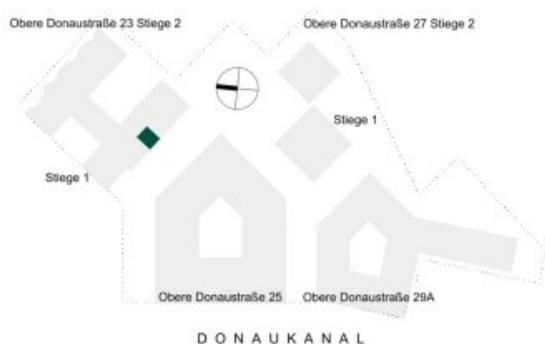
**Leopold
Quartier**
LIVING



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorr Raum 3,71 m ²	05 Bad 4,41 m ²
02 Wohnküche 23,25 m ²	06 WC 1,85 m ²
03 Zimmer 11,91 m ²	07 Abstellraum 2,14 m ²
04 Umkleide 4,08 m ²	GESAMT 51,35 m ²

Nebenflächen

Balkon 6,55 m ²
Kellerabteil 1,37 m ²

3SI MAKLER

Informationen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
 Änderungen ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 Eigentliche, haustechnische und konstruktive Erfordernisse vorbehalten. Für Möbel einbauten sind Naturmaße zu nehmen.
 Abmessung: ** Frostesicheres AV DN 15 - Komperventil
 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.

Ihr finanzieller Vorteil: Keine Käuferprovision! Bei diesem Angebot sparen Sie sich die Maklergebühr. Diese wird in voller Höhe vom Abgeber getragen, sodass der Kauf für Sie als Erwerber gänzlich provisionsfrei erfolgt.

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 Kleinkinderspielplätze

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 Q2/2026 geplant.

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

Die Vertragserrichtung 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 unterfertig wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

Top 19 - Stiege 1

Diese moderne Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß. Die Einheit verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt 51,35 m² und bietet zusätzlich einen ca. 6,55 m² großen Balkon.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Wohnküche
- Schlafzimmer

- Schrankraum
- Bad en Suite mit Dusche
- separate Toilette
- Vorraum
- Abstellraum
- südseitiger Balkon

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

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** € 442.000 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** € 486.000 (brutto)

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 <275m
Apotheke <300m
Klinik <350m
Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <125m

Universität <350m

Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <625m

Post <700m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap