

**Smart wohnen am Donaukanal – urban, stilvoll,
durchdacht**



Objektnummer: 21661

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:	34,89 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,44 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	339.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



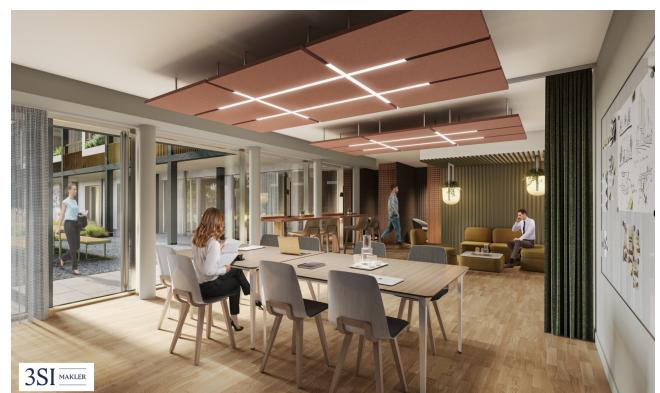
Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











3SI MAKLER

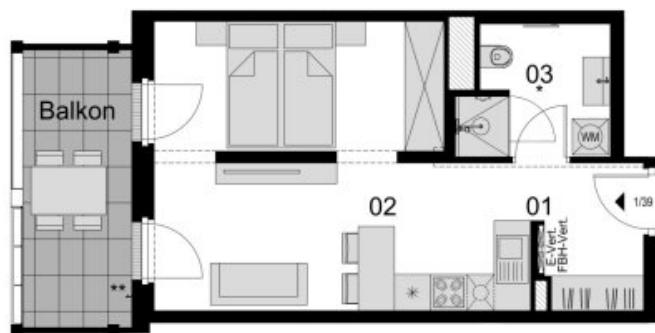


3SI MAKLER



3SI MAKLER

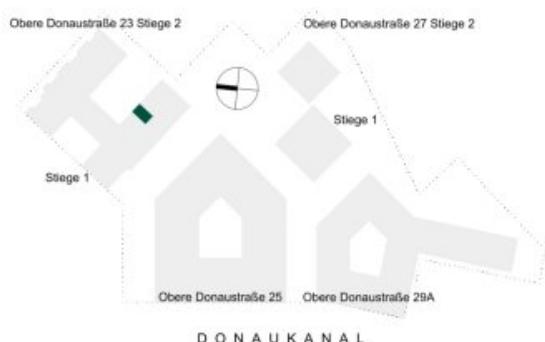
Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 1 | 3.Obergeschoß | Top 39



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01	Vorraum
	4,18 m ²
02	Wohnküche
	25,59 m ²
03	Bad / WC
	5,12 m ²
GESAMT	
	34,89 m ²

Nebenflächen

Balkon
8,26 m ²
Kellerabteil
2,44 m ²

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, Fußboden temperierung 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 April 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 39 - Stiege 1

Diese moderne Wohnung vereint kompaktes Design mit hohem Wohnkomfort und richtet sich ideal an Singles, Pendler oder Anleger mit Anspruch. Der funktional gestaltete Vorraum führt in den offen konzipierten Wohnbereich, der Wohnen, Kochen und Essen harmonisch miteinander verbindet. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das klare Raumkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der nördlich ausgerichtete Balkon, der gerade in den Sommermonaten für angenehm kühle Abendstunden sorgt und den Wohnraum um einen entspannten Rückzugsort im Freien ergänzt. Das elegant ausgestattete Badezimmer mit WC fügt sich nahtlos in das durchdachte Gesamtkonzept ein. Ein zugeordnetes Kellerabteil rundet

dieses attraktive Wohnangebot ab.

Urbanes Lebensgefühl, smarte Raumlösung und entspannte Outdoor-Momente – ein Zuhause, das moderne Stadtansprüche perfekt erfüllt.

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

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 339.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 373.000,00

DIE IMMOBILIE WIRD PROVISIONSFREI VERKAUFT.

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