Stadtleben im Grünen – Wohnen nahe dem Donaukanal



Objektnummer: 21954

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:	53,11 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	539.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81
H +43 660 87 06 257
F +43 1 607 55 80

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























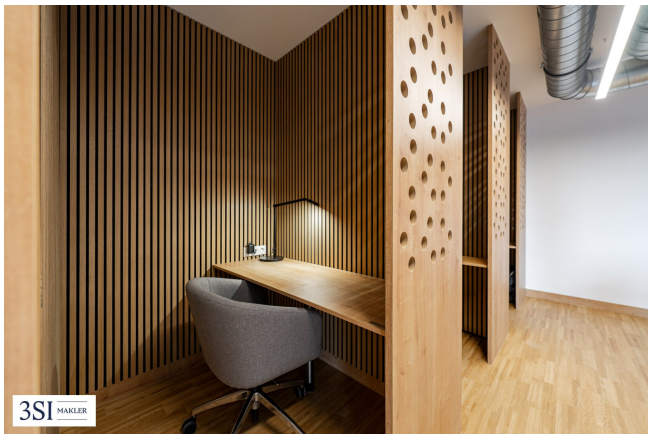



3SI MAKLER


EG
3SI MAKLER


3SI MAKLER


HARVIA










Roßauer Lände








3SI
MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

STIEGE 2 | 5. Obergeschoß | **Top 76**

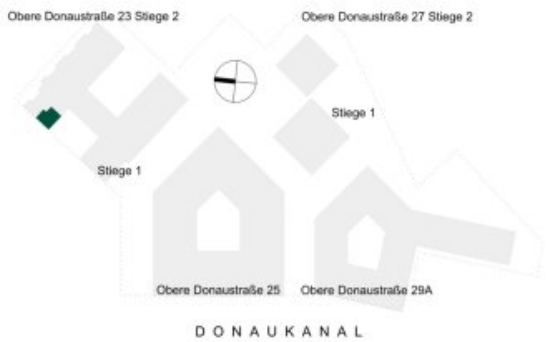
Leopold Quartier LIVING







Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorraum 2,47 m²
02 Wohnküche 27,19 m²
03 Zimmer 10,67 m²
04 Umkleide 4,21 m²
05 Bad 4,41 m²
06 WC 2,10 m²
07 Abstellraum 2,06 m²

GESAMT 53,11 m²

Nebenflächen

Balkon 7,39 m²
Kellerabteil 1,35 m²

3SI MAKLER

ienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). önnen ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. bung . ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

Stand: 16.05.2024

Developed by ubm development

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
- **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 inklusiv

- **Co-Working Space**

- **Co-Living-Space mit Küche und Toilette**
- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **privat reservierbarer Saunabereich**
- **Gemeinschaftsterrassen mit Küche und Toilette**
- **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** mit Trocknern

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)

- Mit dem Bus 2A in 16 Minuten am Stephansplatz

Beide Häuser sind fertiggestellt worden.

Individuelle Umbauarbeiten wie das Schließen von Wänden, der Einbau von Türen, Rigipsdecken oder der Tausch von Badewanne auf Dusche können auf Wunsch separat beauftragt werden.

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

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich Anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 76 - Stiege 2

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort. Die offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den Balkon – ein idealer Ort, um mitten in der Stadt zur Ruhe zu kommen.

Das Schlafzimmer punktet mit einer integrierten Garderobe sowie einem direkten Zugang zum Badezimmer und schafft damit ein besonders angenehmes Wohngefühl. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer mit urbanem Lebensstil ebenso wie als attraktive Anlageimmobilie.

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 539.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 593.000,00

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