Mehr Raum für das, was zählt – Familienleben neu gedacht



Objektnummer: 21972

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:	107,81 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.065.000,00 €

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.































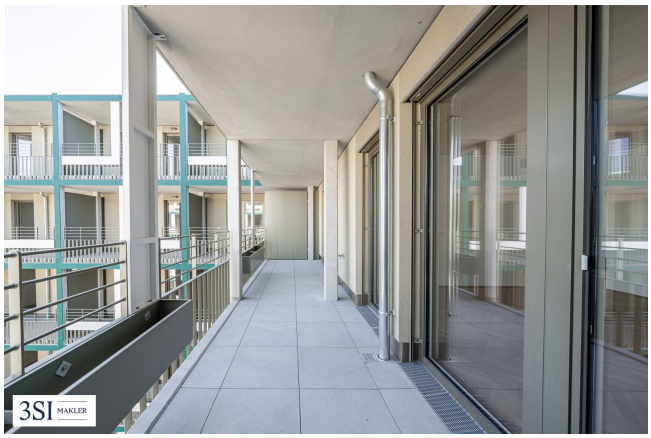
















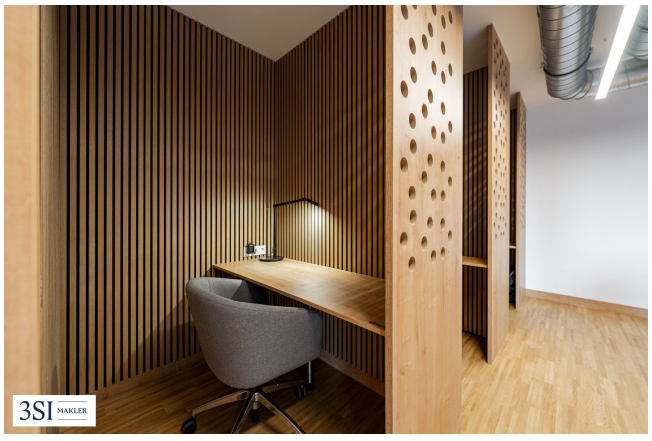



3SI MAKLER


EG
3SI MAKLER


3SI MAKLER


HARVIA










Roßauer Lände








3SI
MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

STIEGE 1 | 5.Obergeschoß | **Top 72**

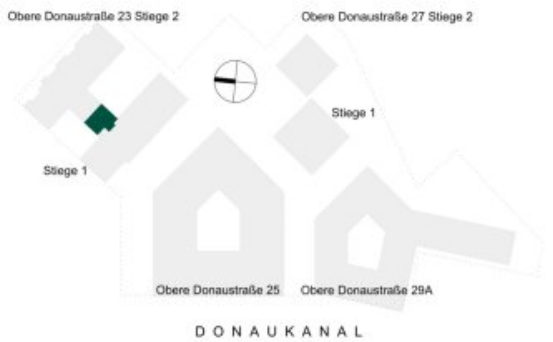
Leopold Quartier LIVING







Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01	Vorraum 11,87 m²	**06**	Zimmer 13,41 m²
02	Wohnküche 35,49 m²	**07**	Zimmer 15,53 m²
03	Gang 4,04 m²	**08**	Bad / WC 5,29 m²
04	Zimmer 12,88 m²	**09**	WC 1,92 m²
05	Bad 4,41 m²	**10**	Abstellraum 2,97 m²

GESAMT 107,81 m²

Nebenflächen

Balkon 15,33 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 72 - Stiege 1

Wohnen am Donaukanal – lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon

Im neuen Leopold Quartier direkt am Donaukanal verbindet diese rund **107,81 m²** große Wohnung urbanes Lebensgefühl mit ruhigem Wohnkomfort. Aus der erhöhten Lage im 5. Obergeschoß genießen Sie viel Tageslicht und einen freien Weitblick – ideal für alle, die im Herzen der Leopoldstadt zu Hause sein und dennoch die Nähe zu Wasser, Grün und kurzen Wegen ins Zentrum schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene **Wohnküche mit knapp 35,5 m²**, die fließend in den großzügigen **Balkon (15,33 m²)** übergeht – der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Drei vollwertige Zimmer bieten flexiblen Raum zum Wohnen, Arbeiten und Schlafen, während die durchdachte Aufteilung mit getrenntem Tag- und Schlafbereich für angenehme Privatsphäre sorgt. Zwei Badezimmer sowie ein separates WC machen die Wohnung besonders alltagstauglich für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.

Die Räume im Überblick

- **Vorraum (01):** 11,87 m² – großzügiger, einladender Eingangsbereich
- **Wohnküche (02):** 35,49 m² – offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Balkonzugang
- **Gang (03):** 4,04 m² – verbindet harmonisch die Wohnbereiche
- **Zimmer (04):** 12,88 m² – ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer
- **Bad (05):** 4,41 m² – modernes Badezimmer
- **Zimmer (06):** 13,41 m² – vielseitig nutzbar

- **Zimmer (07):** 15,53 m² – großzügiges Hauptschlafzimmer
- **Bad/WC (08):** 5,29 m² – zweites Bad mit WC
- **WC (09):** 1,92 m² – separates Gäste-WC
- **Abstellraum (10):** 2,97 m² – praktischer Stauraum

Gesamtwohnfläche: 107,81 m²

Zusätzliche Flächen

- **Balkon:** 15,33 m² – großzügige Freifläche
- **Kellerabteil:** 1,35 m² – zusätzlicher Stauraum

Lage & Highlights

- Top-Lage im **Leopold Quartier** direkt am **Donaukanal** im 2. Bezirk
- Erhöhte Wohnlage im 5. Obergeschoß mit viel Licht
- Großzügiger Balkon als privater Freiraum
- Zwei Bäder plus separates WC
- Durchdachte Raumaufteilung mit getrenntem Tag- und Nachtbereich
- Ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum sowie nahe Erholungsflächen am

Wasser

Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz erworben werden.

Anlegerpreis: EUR 40.000,00 + 20% Umsatzsteuer / Eigennutzer: EUR 44.000,00

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

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 1.065.000,00 (netto + 20% USt.)

- **Eigennutzerpreis:** EUR 1.171.000,00

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