

Zuhause, wo Wien am lebendigsten ist



Objektnummer: 22179
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: | 46,39 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 1,45 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 20,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62 |
| Kaufpreis: | 439.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner

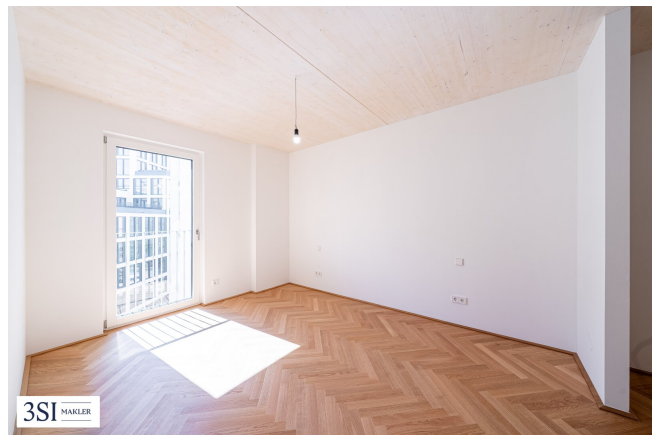


Petra Krapfenbauer

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









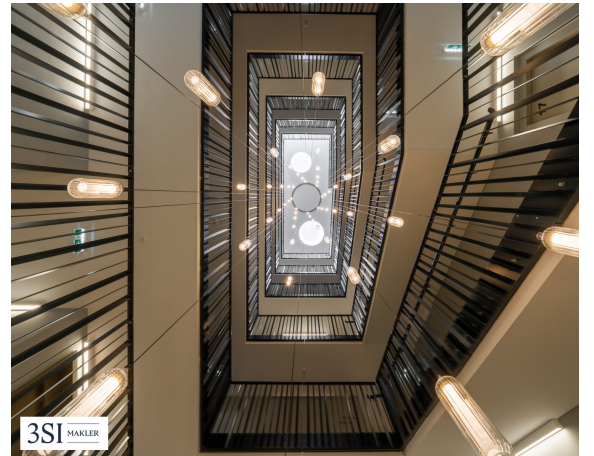




3SI MAKLER



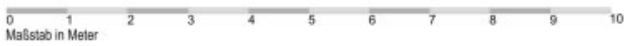
3SI MAKLER



3SI MAKLER



Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 2.Obergeschoß | Top 21



| Lage im Gebäude | Wohnnutzflächen | Nebenflächen |
|-----------------|---|--|
| | 01 Vorraum 3,23 m ² | 04 Bad 4,41 m ² |
| | 02 Wohnküche 18,02 m ² | 05 WC 1,85 m ² |
| | 03 Zimmer 17,08 m ² | 06 Abstellraum 1,80 m ² |
| | | GESAMT 46,39 m ² |
| | | Loggia 4,68 m ² |
| | | Balkon 3,31 m ² |
| | | Kellerabteil 1,45 m ² |



ien der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
 önnen ausföhrungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung,
 gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelleinbauten sind Natuemaße zu nehmen.
 bung . ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil
 Stand: 16.05.2024



Developed by

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**

- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **privat reservierbarer 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)

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 unterfertigt wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

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

Jetzt unverbindlich Anfragen!

Top 21 - Stiege 2

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist der Rückzugsort mitten in der Stadt. Hier trifft urbaner Lifestyle auf entspannte Vibes. Morgens Kaffee auf dem Balkon, abends Sonnenuntergang über dem Donaukanal, dazwischen alles, was das Leben leicht macht.

Die großzügige Wohnküche ist der Place to be, kochen mit Freund:innen, lange Gespräche, spontane Abende, die später enden als geplant. Offen, hell und genau richtig geschnitten, um sich frei zu entfalten. Das separate Zimmer bietet Raum für Ruhe, Fokus oder einfach persönliches Wohlfühl-Setup.

Das moderne Bad mit Dusche, ein Abstellraum und gleich nebenan das zusätzliche WC sorgen für Komfort im Alltag – unkompliziert, praktisch, durchdacht. Und wenn man raus will, der Balkon ist der perfekte kleine Outdoor-Escape, perfekt für frische Luft, Musik im Ohr und einen Moment für sich selbst.

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

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