

## Smart Living mit Morgensonne



3SI MAKLER

**Objektnummer: 22191**  
**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:	46,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,35 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	529.000,00 €

## 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

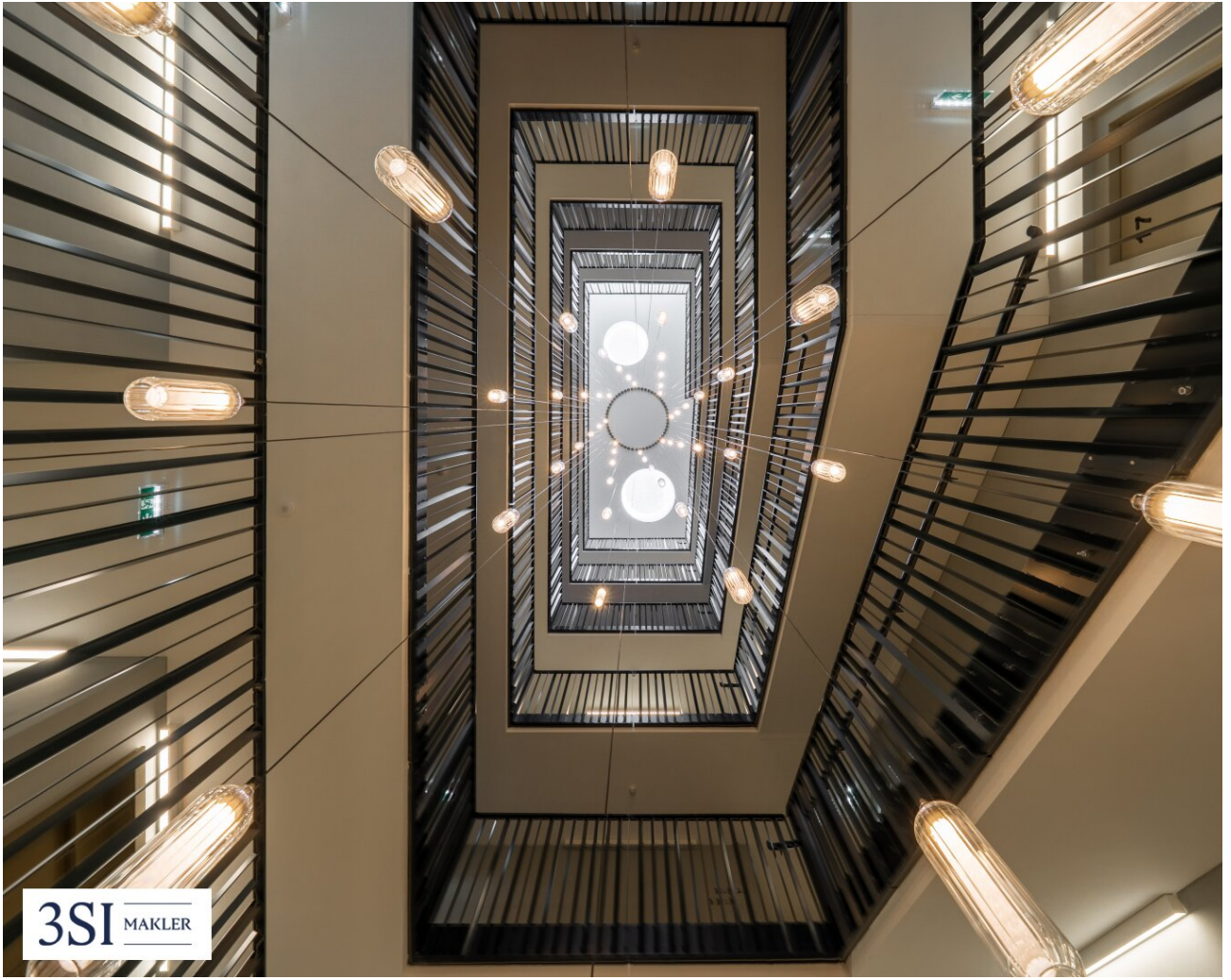












3SI MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 2 | 6.Obergeschoß | Top 81**



Lage im Gebäude	Wohnnutzflächen	Nebenflächen	
<p>Obere Donaustraße 23 Stiege 2</p> <p>Obere Donaustraße 27 Stiege 2</p> <p>Stiege 1</p> <p>Obere Donaustraße 25</p> <p>Obere Donaustraße 29A</p> <p>DONAUKANAL</p>	<b>01</b> Vorraum 3,24 m <sup>2</sup> <b>02</b> Wohnküche 18,05 m <sup>2</sup> <b>03</b> Zimmer 17,31 m <sup>2</sup>	<b>04</b> Bad 4,41 m <sup>2</sup> <b>05</b> WC 1,90 m <sup>2</sup> <b>06</b> Abstellraum 1,80 m <sup>2</sup>	
	<b>GESAMT</b>		
	46,71 m <sup>2</sup>		
			Loggia 4,68 m <sup>2</sup> Balkon 3,36 m <sup>2</sup> Kellerabteil 1,35 m <sup>2</sup>



ien der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).  
 ännen ausföhrungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbescreibung,  
 gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.  
 bung . \*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil \*\*\* Unterflurkonvektor  
 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 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup>
- **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.

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

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

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

## **Jetzt unverbindlich anfragen!**

### **Top 81 - Stiege 2**

Diese moderne Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoß. Die Einheit verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 47 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich ca. 5 m<sup>2</sup> Loggia und 3 m<sup>2</sup> großen Balkon.

#### **Die Raumaufteilung im Detail:**

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Bad en Suit mit Dusche
- separate Toilette
- Balkon/Loggiabereich

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

#### **Kaufpreisübersicht:**

- **Anlegerpreis:** € 529.000 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** € 582.000 (brutto)

**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