

## 4-Zimmer Erstbezug in optimaler Lage zwischen Augarten und Innenstadt



**Objektnummer: 22195**  
**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,35 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	975.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80

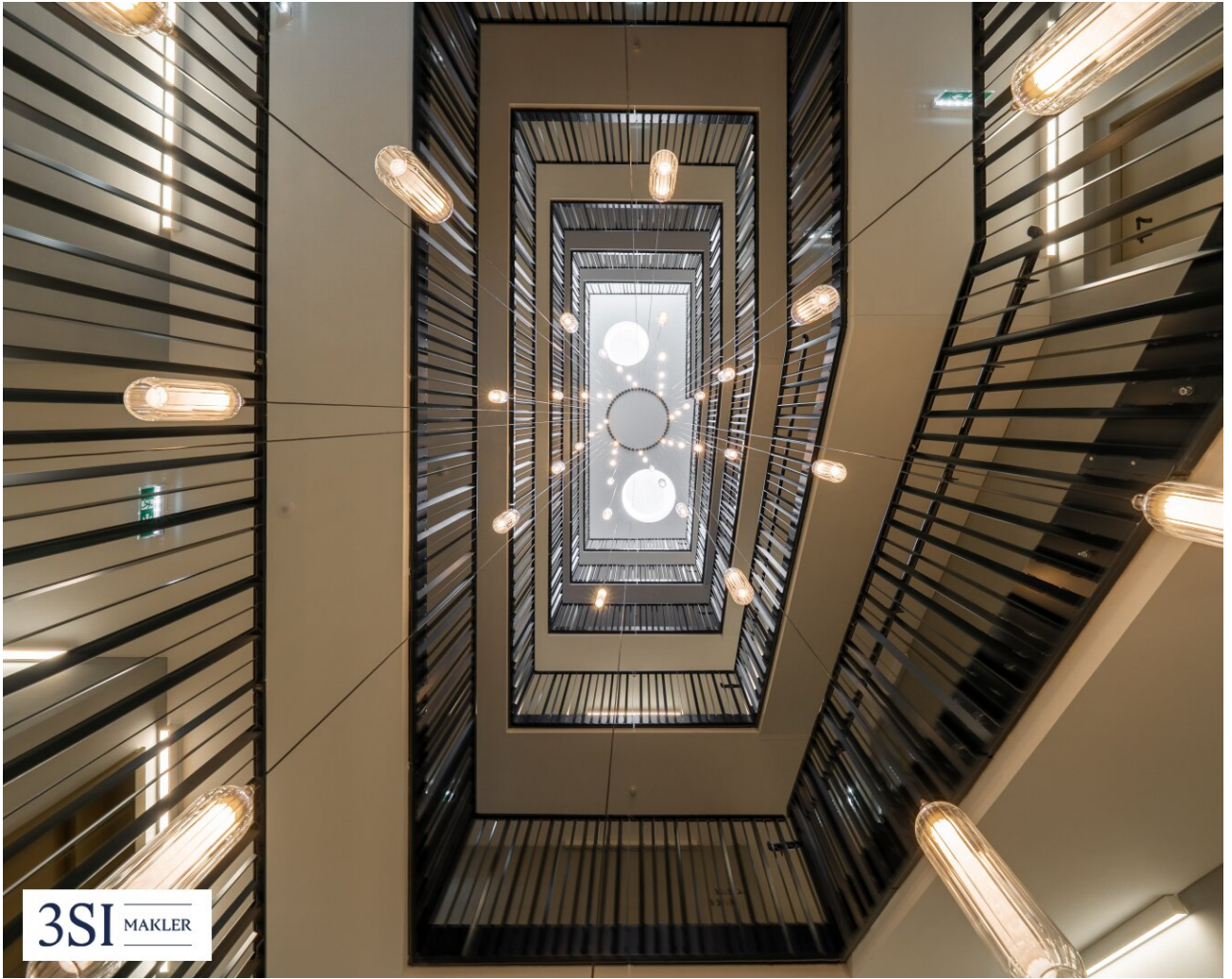
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





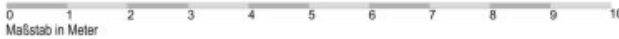
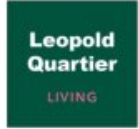




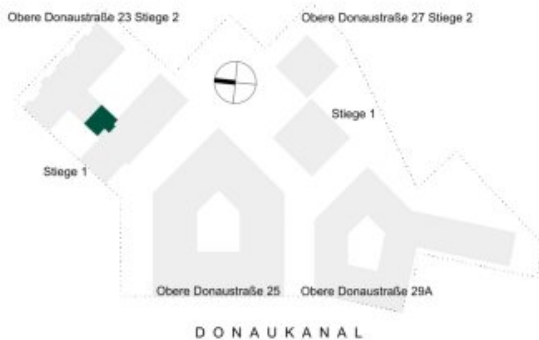


3SI MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 1 | 3.Obergeschoß | Top 42**



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

<b>01</b> Vorraum 11,87 m <sup>2</sup>	<b>06</b> Zimmer 13,41 m <sup>2</sup>
<b>02</b> Wohnküche 35,49 m <sup>2</sup>	<b>07</b> Zimmer 15,53 m <sup>2</sup>
<b>03</b> Gang 4,04 m <sup>2</sup>	<b>08</b> Bad / WC 5,29 m <sup>2</sup>
<b>04</b> Zimmer 12,88 m <sup>2</sup>	<b>09</b> WC 1,92 m <sup>2</sup>
<b>05</b> Bad 4,41 m <sup>2</sup>	<b>10</b> Abstellraum 2,97 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b> 107,81 m <sup>2</sup>

Nebenflächen

Balkon 15,33 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 2,44 m <sup>2</sup>

## 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 42 - Stiege 1**

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Familienwohnung bietet ein Zuhause, in dem sich das Familienleben von Anfang an wohlfühlt. Durch die Ausrichtung in alle Himmelsrichtungen begleiten Sonne und Tageslicht den gesamten Tag und schaffen eine warme, freundliche Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt des gemeinsamen Alltags und öffnet sich zum südöstlich ausgerichteten Balkon – perfekt für das Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien. Drei flexibel nutzbare Zimmer bieten ausreichend Raum für Kinder, Rückzug, Homeoffice oder Gäste.

Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer – beide mit Dusche, eines davon mit WC und ein separates Gäste-WC – sorgen für Komfort und einen reibungslosen Start in den Tag. Ein Abstellraum und Kellerabteil bieten praktischen Stauraum für den alltäglichen Bedarf.

Ein Zuhause, das Großzügigkeit, Licht und Geborgenheit vereint – ideal für Familien, die Raum zum Ankommen und Aufwachsen suchen.

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 975.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 1.072.000,00

**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