

## Stadtleben im Grünen – Wohnen nahe dem Donaukanal



**Objektnummer: 22487**  
**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 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 516.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



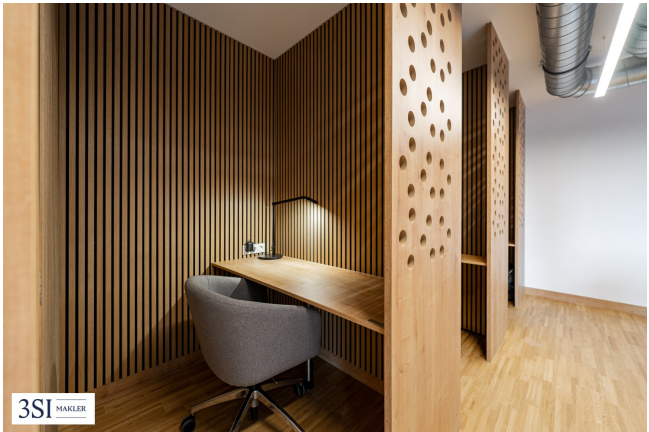
### Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

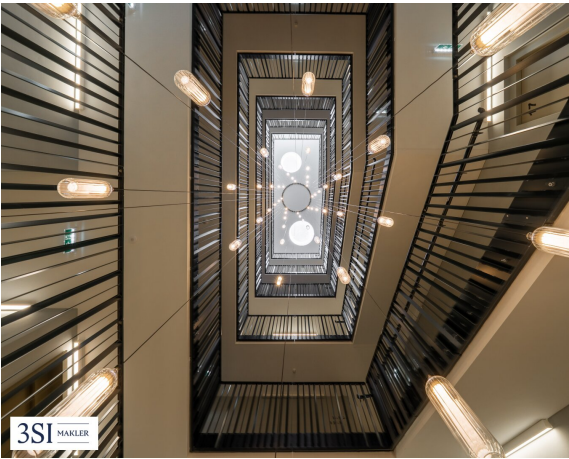
T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

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











Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 2 | 4. Obergeschoß | Top 61**

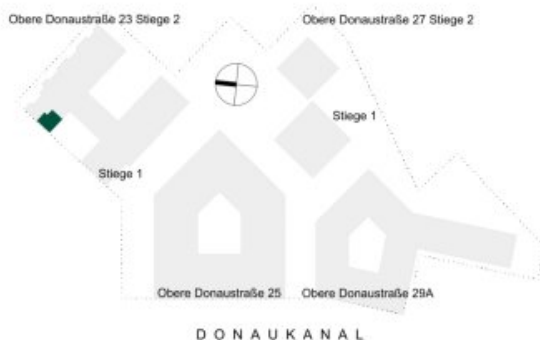
**Leopold  
Quartier**  
 LIVING



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10  
 Maßstab in Meter



**Lage im Gebäude**



**Wohnnutzflächen**

|                                             |                                              |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>01</b> Vorraum<br>2,47 m <sup>2</sup>    | <b>05</b> Bad<br>4,41 m <sup>2</sup>         |
| <b>02</b> Wohnküche<br>27,19 m <sup>2</sup> | <b>06</b> WC<br>2,10 m <sup>2</sup>          |
| <b>03</b> Zimmer<br>10,67 m <sup>2</sup>    | <b>07</b> Abstellraum<br>2,06 m <sup>2</sup> |
| <b>04</b> Umkleide<br>4,21 m <sup>2</sup>   |                                              |
| <b>GESAMT</b><br>53,11 m <sup>2</sup>       |                                              |

**Nebenflächen**

|                                     |
|-------------------------------------|
| Balkon<br>7,39 m <sup>2</sup>       |
| Kellerabteil<br>2,26 m <sup>2</sup> |

**3SI** MAKLER

ien 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 Naturnäße zu nehmen.  
 bung . \*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil  
 Stand: 16.05.2024

**ubn**  
 development

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 Kleinkinderspielflächen

### 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)

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!

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 61 - 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 516.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 568.000,00

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