

## **Alte Donau - 3-Zimmer Wohnung im 8. OG mit Blick aufs Wasser!**



**Objektnummer: 5387/8777**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Nicole-Fontaine-Gasse                   |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2026                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 66,87 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 1,98 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 1.490,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.207,44 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.354,55 €                              |
| Betriebskosten:               | 147,11 €                                |
| USt.:                         | 135,45 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

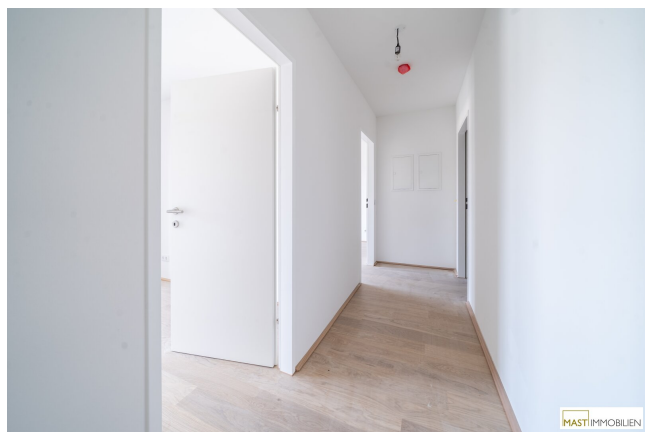
Provision bezahlt der Abgeber.

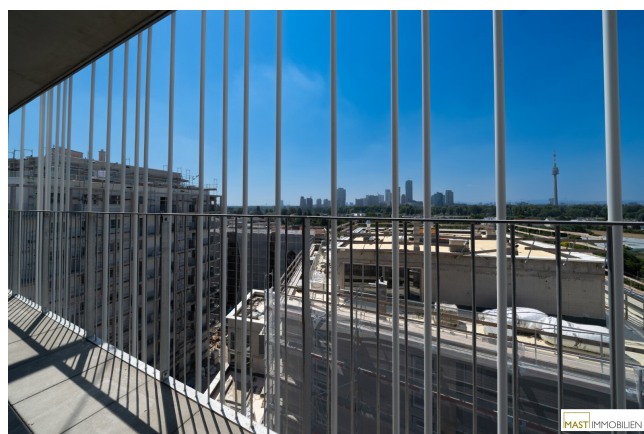
## Ihr Ansprechpartner













# AN DER SCHANZE



**Bauteil: A**  
**Stock: 8**

**Top: 50**  
**Zimmer: 3**

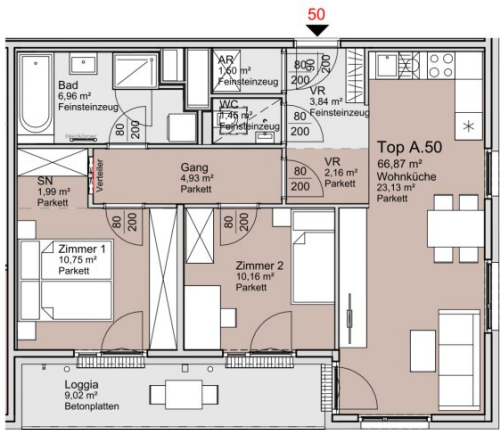
|            |                 |
|------------|-----------------|
| Wohnküche  | 23,13 m²        |
| Zimmer 1   | 10,75 m²        |
| Zimmer 2   | 10,16 m²        |
| Bad        | 6,96 m²         |
| Gang       | 4,93 m²         |
| VR         | 3,84 m²         |
| VR         | 2,16 m²         |
| SN         | 1,99 m²         |
| AR         | 1,50 m²         |
| WC         | 1,45 m²         |
| <b>WNF</b> | <b>66,87 m²</b> |

|             |                |
|-------------|----------------|
| Loggia      | 9,02 m²        |
| <b>FREI</b> | <b>9,02 m²</b> |

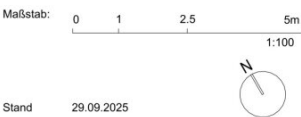
|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>ER A.50</b> | <b>1,98 m²</b> |
| <b>ER</b>      | <b>1,98 m²</b> |

**REAL ONE**  
 IMMOBILIEN

**MAST** IMMOBILIEN



Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.  
 Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.  
 Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Für Einbaumöbel Naturmaße nehmen!  
 Änderungen vorbehalten!



Nicole-Fontaine-Gasse 7  
 1210 Wien

**BAUTRÄGER:**  
 Real One Immobilienentwicklungs GmbH  
 1220 Wien, Hochwaldweg 2/2.38

**ARCHITEKTUR:**  
 WGA ZT GmbH  
 1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 21

# Objektbeschreibung

*"An der Schanze 25" - Ihr neues Zuhause!*

Das beeindruckende und exklusive Projekt befindet sich im "Quartier Donaufeld" im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk und repräsentiert einen einzigartigen Gebäudekomplex aus vier Bauteilen.

Zur Vermietung gelangen 45 Wohnungen in Bauteil C und derzeit 4 Wohnungen in Bauteil A.

Der voraussichtliche Mietbeginn ist bei Bauteil A am 1. Oktober.

Der voraussichtliche Mietbeginn ist bei Bauteil C am 1. Dezember.

## **Highlights der Liegenschaft:**

- Naturbezogene Fassadengestaltung die sich perfekt in die Umgebung einfügt
- Direkter Zugang zur Alten Donau über den naturbelassenen Grünzug der am Gebäudeareal angrenzt
- Echtholzböden
- Eine Küche mit Geräten wird selbstverständlich noch verbaut
- 3 - fach verglaste Kunststofffenster mit Außenraffstores
- Personenlift
- Tiefgaragenstellplätze können um 150 €/brutto pro Monat angemietet werden
- Heizung und Temperierung mittels Bauteilaktivierung (Angenehme Sommer durch Kühlfunktion)

- Fernwärme und Fernkälte
- Jede Wohnung mit Freifläche

**Lage:** Auto adé

Sollten Sie kein Fahrzeug besitzen, ist das bei dieser Adresse kein Hindernis. Zahlreiche Nahversorger, Dinge des täglichen Bedarfs und selbst das beliebte Donauzentrum mit über 262 Shops, Restaurants und Kino befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. An heißen Sommertagen lädt die, über einen Grünstreifen verbundene, Alte Donau zum Verweilen ein!

**Details Wohnung Bauteil A Top 50:**

Die Wohnung befindet sich im 8. Liftstock und verfügt über **66,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 9,02 m<sup>2</sup> große Loggia.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,84 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 23,13 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,74 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 ca. 10,16 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche ca. 6,96 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,45 m<sup>2</sup>

- Loggia ca. 9,02 m<sup>2</sup>
- **Highlight dieser Wohnung:** Von der Freifläche aus sehen Sie die Alte Donau!

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap