

***Erstbezug* 3-Zimmer Wohnung im 3. OG mit 100qm
Freifläche! - Beziehbar ab Oktober**



Objektnummer: 5387/8812

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

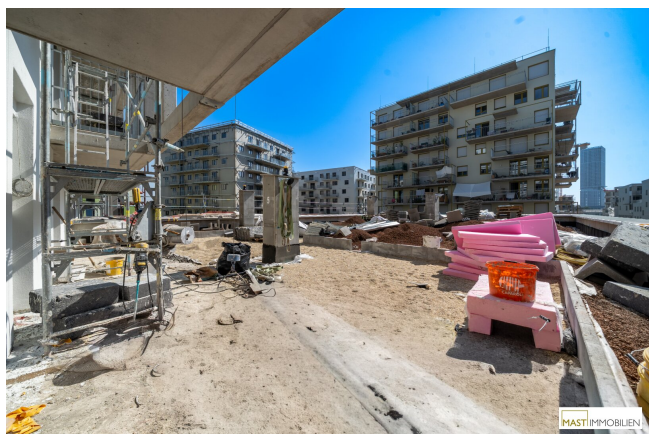
Zahlen, Daten, Fakten

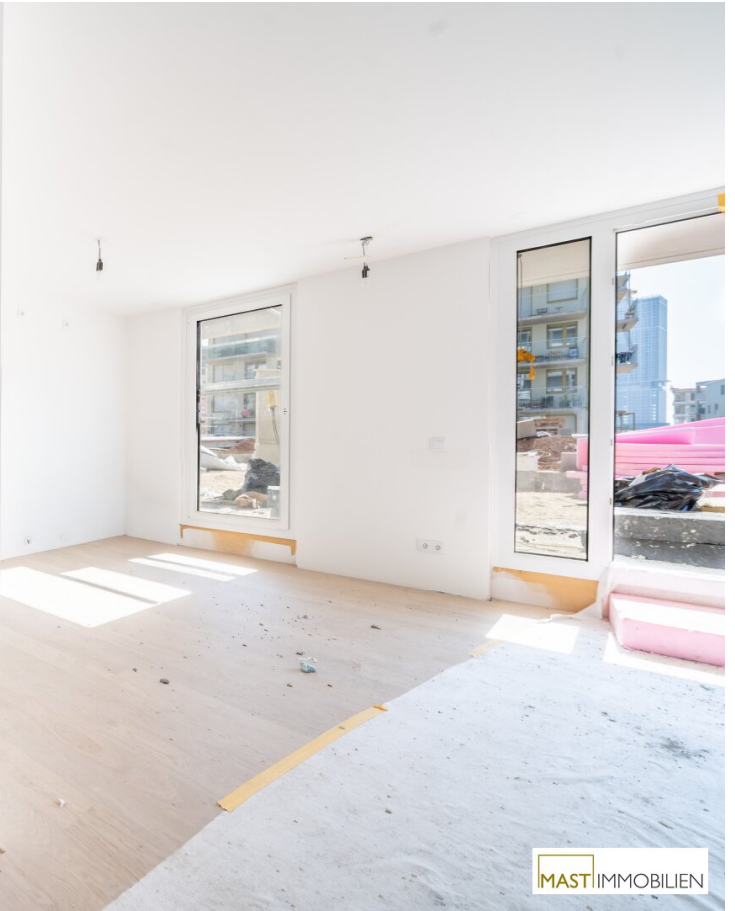
Adresse	An der Schanze 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	54,30 m ²
Keller:	2,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.433,01 €
Kaltmiete	1.590,91 €
Betriebskosten:	157,90 €
USt.:	159,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













25

VR 3,41 m² Feinsteinzeug

WO 1,83 m² Feinsteinzeug

Bad 5,96 m² Feinsteinzeug

AR 2,31 m² Parkett

Kochnische 8,18 m² Feinsteinzeug

Terrasse 36,87 m² Betonplatten

Leerrohr

Dachgarten 54,30 m² begrünt

Verteiler

Gang 8,35 m² Parkett

Zimmer 1 10,19 m² Parkett

Zimmer 2 10,16 m² Parkett

Top D.25
65,45 m²
Wohnzimmer 15,96 m² Parkett

Balkon 7,80 m² Betonplatten

Maßstab: 0 1.25 2.5 5m
1:125

Stand 25.09.2025



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

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



Wohnzimmer	15,96 m ²
Zimmer 1	10,19 m ²
Zimmer 2	10,16 m ²
Gang	8,35 m ²
Kochnische	8,18 m ²
Bad	5,06 m ²
VR	3,41 m ²
AR	2,31 m ²
WC	1,83 m ²
WNF	65,45 m ²
Dachgarten	54,30 m ²
Terrasse	36,87 m ²
Balkon	7,80 m ²
FREI	98,97 m ²
ER D.25	2,19 m ²
ER	2,19 m ²



MAST IMMOBILIEN

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.

Der voraussichtliche Mietbeginn ist bei Bauteil A, B und D am 1. Oktober bzw. 1. November.

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
- 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 D Top 24 (ALT Top D25):

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und verfügt über **65,45 m² Wohnfläche + einen 7,80 m² großen Balkon + eine 36,87 m² große Terrasse und einen 54,30 m² großen Dachgarten!**

Highlights dieser Wohnung:

- **Knapp 100 m² Freifläche - eine Seltenheit in Wien**
- Elektrische Außenraffstores
- Hochwertige **Schüller Küche mit Geräten**
- Eichenparkettboden und **Bauteilaktivierung** (Angenehme Sommertage durch Kühlfunktion)
- LAN-Anschlüsse in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Abdeckung auch auf der Freifläche - besseres Internet ist kaum möglich
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 150 € angemietet werden - Eine Wallbox kann beim Stellplatz ergänzt werden

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m

Apotheke <550m

Klinik <1.100m

Krankenhaus <2.025m

Kinder & Schulen

Schule <525m

Kindergarten <600m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.475m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.350m

Sonstige

Geldautomat <700m

Bank <850m

Post <600m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <1.200m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.150m

Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap