

**Alte Donau - 2-Zimmer Erstbezugswohnung im 3. OG -
Beziehbar ab Oktober!**



Objektnummer: 5387/8834

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonie-Lehr-Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.080,00 €
Kaltmiete (netto)	869,14 €
Kaltmiete	981,82 €
Betriebskosten:	112,68 €
USt.:	98,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner









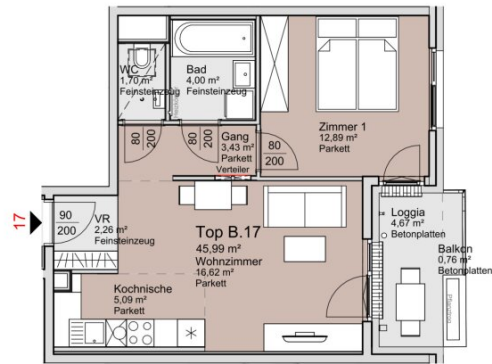






Top: 17
Zimmer: 2

Wohnzimmer	16,62 m ²
Zimmer 1	12,89 m ²
Kochnische	5,09 m ²
Bad	4,00 m ²
Gang	3,43 m ²
VR	2,26 m ²
WC	1,70 m ²
WNF	45,99 m ²
Loggia	4,67 m ²
Balkon	0,76 m ²
FREI	5,43 m ²
ER B.17	1,10 m ²
ER	1,10 m ²



Maßstab: 0 1 2.5 5m
1:100

Maßstab: 0 1

Stand 19.08.2025

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

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



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.

Zur Vermietung gelangen 45 Wohnungen in Bauteil C und derzeit 4 Wohnungen in Bauteil A, 2 Wohnungen im Bauteil B und 1 Wohnung in Bauteil D.

Der voraussichtliche Mietbeginn ist bei Bauteil A, B und D 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
- 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 B Top 17:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über **45,99 m² Wohnfläche + eine 5,43 m² große Freifläche.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 2,26 m²
- Wohnküche ca. 21,71 m²
- Schlafzimmer ca. 12,89 m²
- Badezimmer mit Badewanne ca. 4,00 m²
- separate Toilette ca. 1,70 m²
- Freifläche ca. 5,43 m²

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 <600m

Apotheke <600m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <450m

Universität <900m

Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <875m

Post <1.275m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <300m

U-Bahn <900m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <1.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap