

Alte Donau - 2-Zimmer Erstbezugswohnung im 1. OG



Objektnummer: 5387/8837

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Schanze 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	930,00 €
Kaltmiete (netto)	746,37 €
Kaltmiete	845,45 €
Betriebskosten:	99,08 €
USt.:	84,55 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

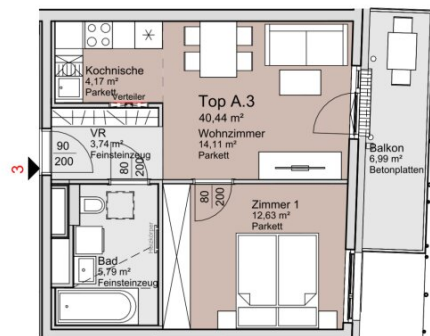
Ihr Ansprechpartner



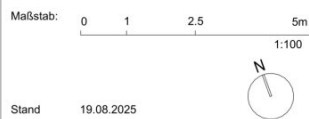








Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Für Einbaumöbel Naturmaße nehmen!
Änderungen vorbehalten!



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

Stand 19.08.2025

AN DER SCHANZE



Bauteil: A **Top: 3**
Stock: 1 **Zimmer: 2**

Wohnzimmer	14,11 m²
Zimmer 1	12,63 m²
Bad	5,79 m²
Kochnische	4,17 m²
VR	3,74 m²
WNF	40,44 m²
Balkon	6,99 m²
FREI	6,99 m²
ER A.3	2,20 m²
ER	2,20 m²

REAL ONE
IMMOBILIEN

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 A Top 03:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über **40,44 m² Wohnfläche + einen 6,99 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,74 m²
- Wohnküche ca. 18,28 m²
- Schlafzimmer ca. 12,63 m²
- Badezimmer mit Badewanne ca. 5,79 m²
- Balkon ca. 6,99 m²

Diese Wohnung ist ab 15. Oktober verfügbar.

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 <650m

Apotheke <625m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <2.475m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <475m

Universität <950m

Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <975m

Bank <875m

Post <1.275m

Polizei <650m

Verkehr

Bus <325m

U-Bahn <900m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <1.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap