

**Alte Donau - 2-Zimmer Erstbezugswohnung im 5. OG -
Beziehbar ab Oktober!**



Objektnummer: 5387/8847

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:	40,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	930,00 €
Kaltmiete (netto)	824,61 €
Kaltmiete	920,42 €
Betriebskosten:	95,81 €
USt.:	9,58 €
Provisionsangabe:	

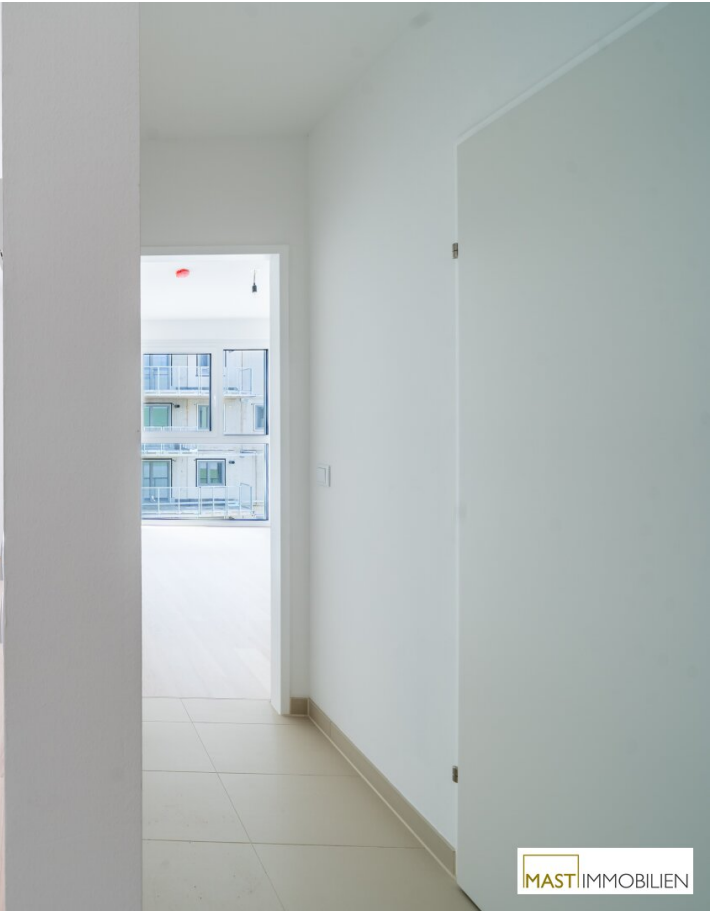
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

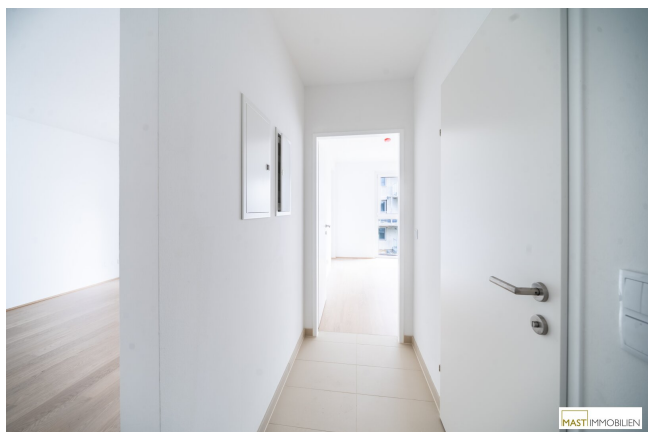












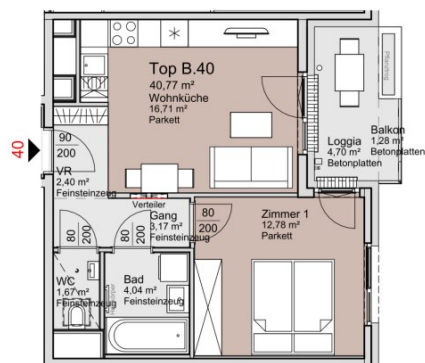
AN DER SCHANZE



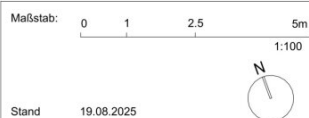
Bauteil: B
Stock: 5

Top: 40
Zimmer: 2

Wohnküche	16,71 m ²
Zimmer 1	12,78 m ²
Bad	4,04 m ²
Gang	3,17 m ²
VR	2,40 m ²
WC	1,67 m ²
WNF	40,77 m²
Loggia	4,70 m ²
Balkon	1,28 m ²
FREI	5,98 m²
ER B.40	1,45 m²
ER	1,45 m²



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



Antonie-Lehr-Straße 6
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

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 B Top 40:

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und verfügt über **40,77 m² Wohnfläche + einen 5,98 m² großen Balkon/Loggia.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 2,40 m²
- Wohnküche ca. 16,71 m²
- Schlafzimmer ca. 12,78 m²
- Badezimmer mit Badewanne ca. 4,04 m²
- Separate Toilette ca. 1,67 m²
- Balkon/Loggia ca. 5,98 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