# Premium-Wohnqualität mit 4 Zimmern in urbaner Bestlage




**Objektnummer: 22888**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

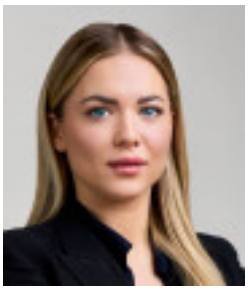
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Obere Donaustraße 23 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 100,45 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 5,69 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 20,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,62 |
| **Kaufpreis:** | 1.138.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








EG














Roßauer Lände









Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

# STIEGE 2 | 6.Obergeschoß | **Top 85**

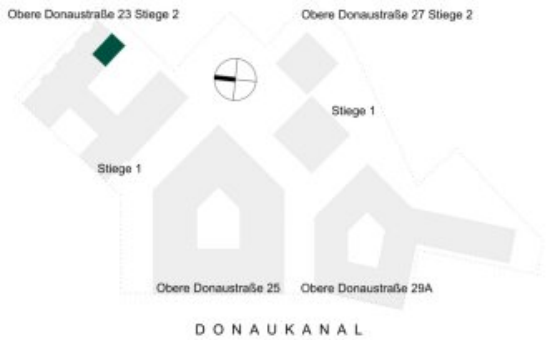
Leopold Quartier LIVING




0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Maßstab in Meter

N

## Lage im Gebäude




## Wohnnutzflächen

| | | |
|---|---|---|
| **01** | Vorraum | 4,72 m² |
| **02** | Gang | 8,25 m² |
| **03** | Wohnküche | 31,55 m² |
| **04** | Zimmer | 11,67 m² |
| **05** | Zimmer | 12,99 m² |
| **06** | Zimmer | 10,35 m² |
| **07** | Umkleide | 6,33 m² |
| **08** | Bad / WC | 5,70 m² |
| **09** | Abstellraum | 2,41 m² |
| **10** | Bad | 4,41 m² |
| **11** | WC | 2,07 m² |
| | **GESAMT** | 100,45 m² |

## Nebenflächen

Balkon
23,58 m²
Kellerabteil
5,69 m²

3SI MAKLER

ienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
önnen ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
igen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.
ibung . ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil *** Unterflurkonvektor Stand: 16.05.2024

# Objektbeschreibung

## Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Upgrade für Ihr Leben. Jede einzelne Wohnung verfügt über private Freiflächen – großzügige Balkone, geschützte Loggien oder weitläufige Terrassen erweitern Ihren Wohnraum ins Freie. Bodentiefe Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine Atmosphäre von Weite und Eleganz.

Fertigstellung April 2026

**PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**

## Highlights & Ausstattung: Design trifft Komfort

- **Perfektes Klima:** Fußbodenheizung, Fußbodentemperierung im Sommer
- **Nachhaltigkeit:** Energieversorgung über Geothermie und Photovoltaik
- **Licht & Luft:** Bodentiefe Holz-Alu-Fenster, elektrisch bedienbare Raffstores, im Erdgeschoss Rollläden
- **Sicherheit & Technik:** Video-Gegensprechanlage, Sicherheitskamera und eine "Smart-Ready"-System ausgeführt.
- **High-Speed Internet:** Glasfaserleitungen
- **Family & Kids:** autofreie Zone an der Oberfläche, geschützte Kleinkinderspielplätze

## Mehr als Wohnen: Die Community-Features inklusiv

- **Co-Working Space**

- **Co-Living-Space mit Küche und Toilette**
- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **privat reservierbarer Saunabereich**
- **Gemeinschaftsterrassen mit Küche und Toilette**
- **Paketfachanlage**
- **Dog & Bike Wash Station -** Raum mit Fahrrad- und Hundewaschplatz und Werkbank
- **Quartiers-App**
- **Mobility Point -** Es gibt ein Sharing-Angebot für Autos und E-Bikes direkt im Quartier
- **Waschküchen** mit Trocknern

## Das Projekt in Zahlen (Obere Donaustraße 23)

- **Gebäudestruktur:** 2 Stiegen
- **Wohnungsgrößen:** von ca. 34 m² bis 108 m²
- **Zimmeranzahl:** Effiziente 1,5 bis 4 Zimmer
- **Raumhöhe:** Großzügige ca. 2,60 m
- **Tiefgarage**

- **Besucherparkplätze in der Tiefgarage**

- **Energieversorgung:** über Geothermie und Photovoltaik

## Ihr exklusiver "Short-Cut" in den Augarten und Konnektivität: In 5 Minuten überall

- Das Haus 23 verfügt über einen Durchgang Richtung Augarten

- Öffentliche Anbindung: U4-Station "Roßauer Lände", Straßenbahn 31

- in wenigen Minuten in der City (Schottenring)

- Mit dem Bus 2A in 16 Minuten am Stephansplatz

Beide Häuser sind fertiggestellt worden.

Individuelle Umbauarbeiten wie das Schließen von Wänden, der Einbau von Türen, Rigipsdecken oder der Tausch von Badewanne auf Dusche können auf Wunsch separat beauftragt werden.

Weitere verfügbare Wohnungen können Sie der beigefügten Preisliste entnehmen und uns gerne diesbezüglich kontaktieren.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Saxinger Rechtsanwalts GmbH, Wächtergasse 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 0,9 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. die Barauslagen sind in dem Honorar enthalten. Die Beglaubigungskosten belaufen sich auf 400 € bzw. 450 € je inkl. Umsatzsteuer, falls eine Pfandurkunde beglaubigt unterfertig wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich Anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Top 85 - Stiege 2

Diese moderne Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoß. Die Einheit verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt 100,45 m² und bietet zusätzlich einen Balkon mit 23,58 m².

**Die Raumaufteilung im Detail:**

- Wohnküche
- Balkon
- Zimmer mit Schrankraum
- Bad en Suite mit Badewanne und Toilette
- 2. Zimmer
- 3. Zimmer
- weiteres Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Vorraum
- Abstellraum

Diese Wohnung eignet sich ideal als ein gemütliches Eigenheim wie auch zur Anlage.

Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz erworben werden.

Anlegerpreis: EUR 40.000,00 + 20% Umsatzsteuer / Eigennutzer: EUR 44.000,00

**Kaufpreisübersicht:**

- **Anlegerpreis:** € 1.138.000 (netto + 20% USt.)

- **Eigennutzerpreis:** € 1.251.000 (brutto)

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <300m
Krankenhaus <1.150m

**Kinder & Schulen**
Schule <275m
Kindergarten <125m
Universität <325m
Höhere Schule <300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <50m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.875m

**Sonstige**
Geldautomat <50m
Bank <600m
Post <675m
Polizei <575m

**Verkehr**
Bus <200m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap