Mehr Raum für das, was zählt – Familienleben auf hohem Niveau



Objektnummer: 22882

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,81 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.065.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59
H +43 660 64 00 663
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































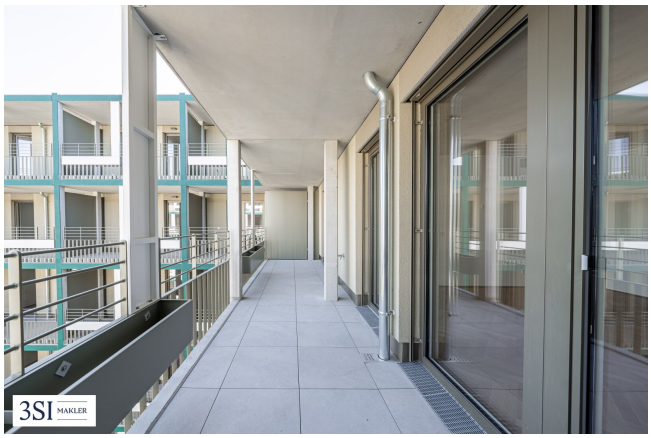













3SI MAKLER


3SI MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

STIEGE 1 | 5.Obergeschoß | **Top 72**

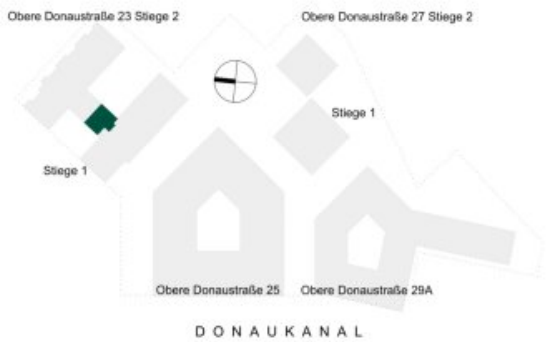
Leopold Quartier LIVING







Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01	Vorraum 11,87 m²	**06**	Zimmer 13,41 m²
02	Wohnküche 35,49 m²	**07**	Zimmer 15,53 m²
03	Gang 4,04 m²	**08**	Bad / WC 5,29 m²
04	Zimmer 12,88 m²	**09**	WC 1,92 m²
05	Bad 4,41 m²	**10**	Abstellraum 2,97 m²

GESAMT 107,81 m²

Nebenflächen

Balkon 15,33 m²
Kellerabteil 1,35 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. gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. bung . ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

Stand: 16.05.2024

Developed by ubm development

Objektbeschreibung

Obere Donaustraße 23

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**

- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **privat reservierbarer Saunabereich**
- **Gemeinschaftsterrassen**
- **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**

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.

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

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 72 - Stiege 1

Wohnen am Donaukanal – lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon

Im neuen Leopold Quartier direkt am Donaukanal verbindet diese rund **107,81 m²** große Wohnung urbanes Lebensgefühl mit ruhigem Wohnkomfort. Aus der erhöhten Lage im 5. Obergeschoß genießen Sie viel Tageslicht und einen freien Weitblick – ideal für alle, die im Herzen der Leopoldstadt zu Hause sein und dennoch die Nähe zu Wasser, Grün und kurzen Wegen ins Zentrum schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene **Wohnküche mit knapp 35,5 m²**, die fließend in den großzügigen **Balkon (15,33 m²)** übergeht – der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Drei vollwertige Zimmer bieten flexiblen Raum zum Wohnen, Arbeiten und Schlafen, während die durchdachte Aufteilung mit getrenntem Tag- und Schlafbereich für angenehme Privatsphäre sorgt. Zwei Badezimmer sowie ein separates WC machen die Wohnung besonders alltagstauglich für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.

Die Räume im Überblick

- **Vorraum (01):** 11,87 m² – großzügiger, einladender Eingangsbereich
- **Wohnküche (02):** 35,49 m² – offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Balkonzugang
- **Gang (03):** 4,04 m² – verbindet harmonisch die Wohnbereiche
- **Zimmer (04):** 12,88 m² – ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer
- **Bad (05):** 4,41 m² – modernes Badezimmer
- **Zimmer (06):** 13,41 m² – vielseitig nutzbar
- **Zimmer (07):** 15,53 m² – großzügiges Hauptschlafzimmer
- **Bad/WC (08):** 5,29 m² – zweites Bad mit WC

- **WC (09):** 1,92 m² – separates Gäste-WC
- **Abstellraum (10):** 2,97 m² – praktischer Stauraum

Gesamtwohnfläche: 107,81 m²

Zusätzliche Flächen

- **Balkon:** 15,33 m² – großzügige Freifläche
- **Kellerabteil:** 1,35 m² – zusätzlicher Stauraum

Lage & Highlights

- Top-Lage im **Leopold Quartier** direkt am **Donaukanal** im 2. Bezirk
- Erhöhte Wohnlage im 5. Obergeschoß mit viel Licht
- Großzügiger Balkon als privater Freiraum
- Zwei Bäder plus separates WC
- Durchdachte Raumaufteilung mit getrenntem Tag- und Nachtbereich
- Ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum sowie nahe Erholungsflächen am Wasser

Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz erworben werden.

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

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

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 1.065.000,00 (netto + 20% USt.)

- **Eigennutzerpreis:** EUR 1.171.000,00

DIE IMMOBILIE WIRD PROVISIONSFREI VERKAUFT.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap