Wohnen mit Wohlfühlfaktor – 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon



Objektnummer: 22981

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:	54,41 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,35 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.341,00 €
Kaltmiete	1.484,64 €
Betriebskosten:	143,64 €
USt.:	14,36 €

Provisionsangabe:

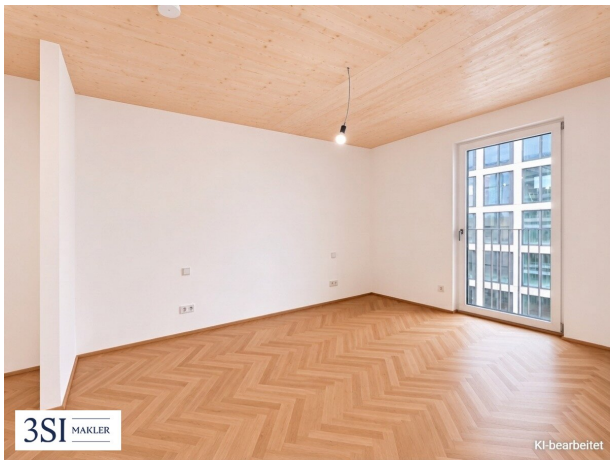
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



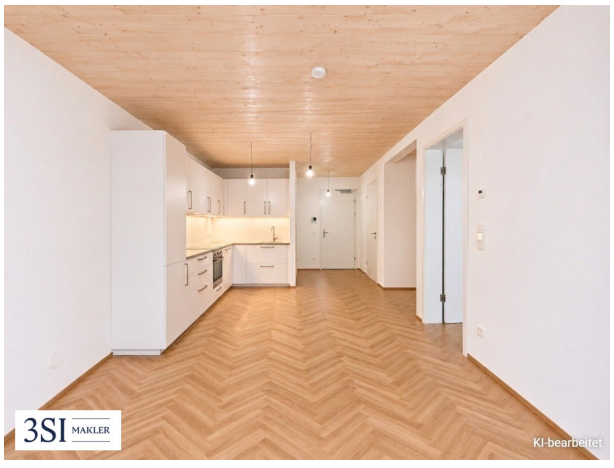
Petra Krapfenbauer


3SI MAKLER
KI-bearbeitet


3SI MAKLER
KI-bearbeitet


3SI MAKLER

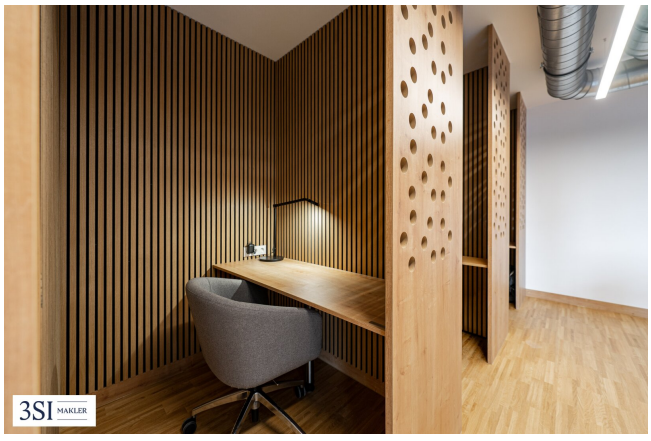

3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI-bearbeitet


3SI MAKLER














HARVIA

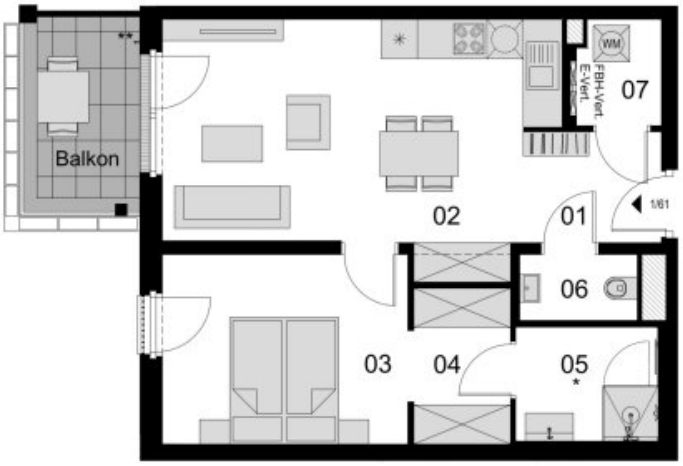

EG



Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

STIEGE 1 | 4. Obergeschoß | **Top 61**

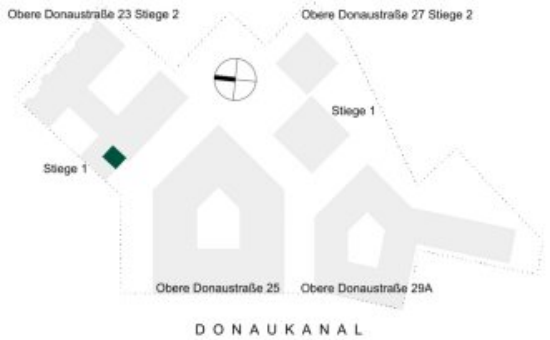
Leopold Quartier LIVING



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

N

Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorraum
4,20 m²
02 Wohnküche
24,29 m²
03 Zimmer
12,76 m²
04 Umkleide
4,24 m²
05 Bad
4,41 m²
06 WC
2,13 m²
07 Abstellraum
2,38 m²

GESAMT
54,41 m²

Nebenflächen

Balkon
6,23 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

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer gemütlichen Wohnatmosphäre und einem besonderen Highlight, einem Balkon mit Südwestausrichtung, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt.

Der einladende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet den idealen Rahmen für gemütliche Abende, gesellige Stunden oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, auf dem sich die Nachmittagssonne wunderbar genießen lässt – der perfekte Ort für eine kleine Auszeit vom Alltag.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als angenehmer Rückzugsort und punktet mit einem eigenen Garderobenbereich, der für zusätzlichen Komfort und Ordnung sorgt. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Badezimmer mit Dusche.

Auch in puncto Funktionalität überzeugt die Wohnung, ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während der praktische Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss wertvollen Stauraum bietet und den Alltag erleichtert. Ein Kellerabteil ist ebenso inkludiert.

Exklusive Allgemeinbereiche für mehr Lebensqualität

Auch über die eigenen vier Wände hinaus hat diese Wohnanlage einiges zu bieten. Eine großzügige gemeinschaftliche Dachterrasse lädt nicht nur zum Verweilen und Entspannen ein, sondern bietet auch Raum, um die Freude am Gärtnern auszuleben. Wer gerne aktiv bleibt, kann sich im hauseigenen Fitnessstudio auspowern und anschließend in der Sauna entspannen – Wellness und Bewegung direkt vor der eigenen Wohnungstür. Auch für Arbeit und geselliges Beisammensein ist bestens gesorgt: Ein moderner Co-Working-Raum bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice, während ein großzügiger Gemeinschaftsraum Platz für private Feiern, Partys und gemütliche Zusammenkünfte mit Nachbarn und Freunden schafft. Ein weiteres Highlight ist das Urban-Gardening-Angebot im Innenhof, das ein Stück Natur mitten in die Stadt bringt und Raum für gemeinschaftliches Gärtnern schafft. Praktische Fahrradabstellmöglichkeiten runden das vielseitige Angebot ab.

Ideal für Singles und Paare, die modernes, komfortables Wohnen schätzen und Wert auf einen aktiven Lebensstil, Entspannung und gemeinschaftliche Grünflächen mitten in der Stadt legen.

Lage:

Die Obere Donaustraße 23 überzeugt durch ihre attraktive Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk, direkt am Donaukanal und in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt. Besonders reizvoll ist

die zentrale Lage zwischen dem lebendigen 2. Bezirk und dem beliebten 9. Bezirk, der mit seinen zahlreichen charmanten Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten begeistert. Auch die Wiener Innenstadt mit dem Stephansdom ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene Augarten sowie die Spazier- und Radwege entlang des Donaukanals bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Roßauer Lände (U4) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Stationen Schottenring (U2/U4) und Taborstraße (U2) sind gut erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung und sorgen für höchsten Alltagskomfort. Eine ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl, ausgezeichneter Infrastruktur und erholsamen Rückzugsorten mitten in Wien.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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