City Life. Green Soul. - Großzügige 6-Zimmer-Wohnung mit Ankleideraum, Sauna, Fitness, Co-Working-Space, 2 Balkonen und U-Bahn-Nähe



Objektnummer: 23027

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 20,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







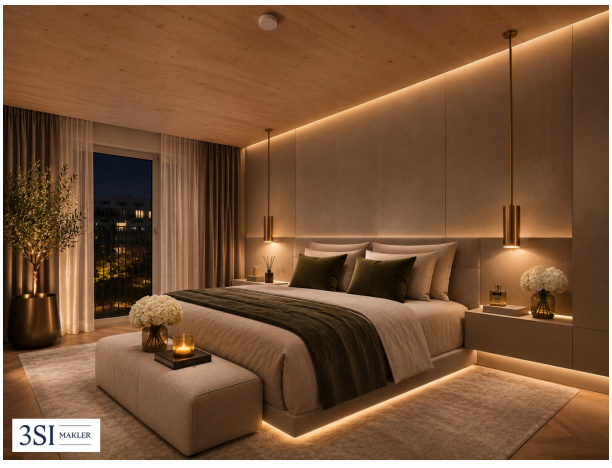







3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER














3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

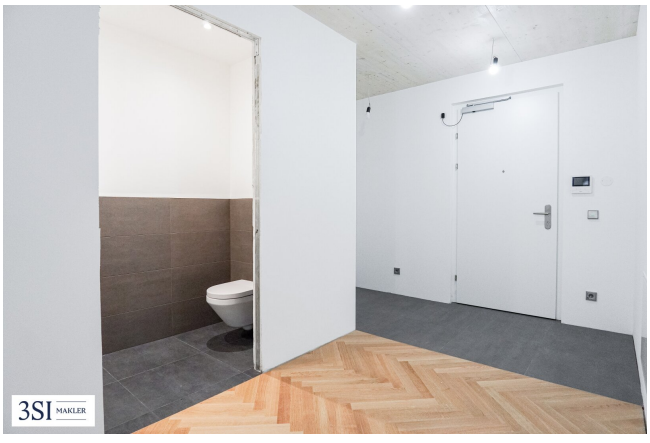






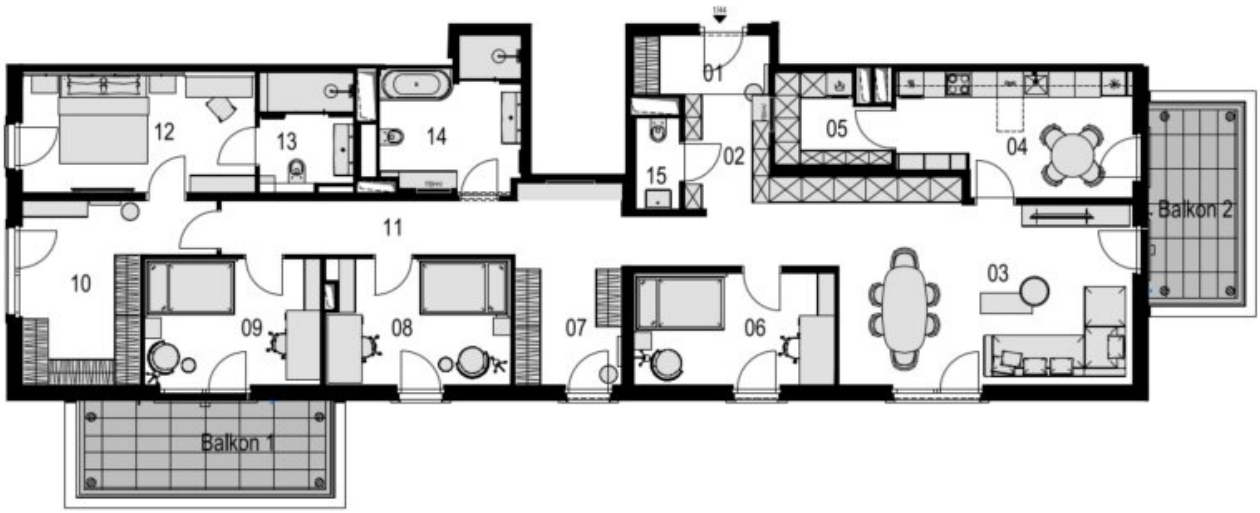






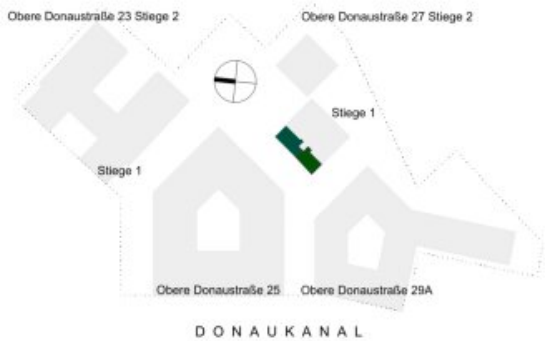
Obere Donaustraße 27 | 1020 Wien

STIEGE 1 | 5. Obergeschoß | Top 44



N

Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01	Eingang	4,29m²	09	Zimmer	12,02m²
02	Flur	9,45m²	10	Ankleide	13,90m²
03	Wohnzimmer	33,72m²	11	Flur	13,20m²
04	Küche	14,98m²	12	Zimmer	14,93m²
05	Abstellraum	5,12m²	13	Bad	5,47m²
06	Zimmer	12,04m²	14	Bad	10,21m²
07	Ankleide	6,86m²	15	WC	2,16m²
08	Zimmer	12,38m²			

GESAMT 170,73 m²

Nebenflächen

Balkon 1
12,60m²
Balkon 2
9,88m²
Kellerabteil
1,40m²

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

Objektbeschreibung

Obere Donaustraße 27 | 1020 Wien

Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Upgrade für Ihr Leben. Top 44 entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und bietet auf ca. 170,73 m² Wohnnutzfläche im 5. Obergeschoß Platz, wie man ihn in dieser Lage selten findet. Zwei Balkone mit insgesamt ca. 22,48 m² erweitern Ihren Wohnraum ins Freie. Bodentiefe Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine Atmosphäre von Weite und Eleganz.

Der Grundriss trennt klar zwischen Wohnen und Rückzug: Vom Eingang gelangen Sie in den offenen Wohnbereich mit Wohnzimmer, Küche und Balkon. Über einen eigenen Flur erreichen Sie den ruhigen Schlaftrakt mit Zimmern, Ankleide und zwei Bädern. Ideal für Familien, für ein Homeoffice oder für alle, die Raum zum Leben suchen. In der Wohnung werden noch Türstöcke und Türen eingesetzt.

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,
- **Sicherheit & Technik:** Video-Gegensprechanlage, Sicherheitskamera und eine "Smart-Ready"-System ausgeführt.
- **High-Speed Internet:** Glasfaserleitungen
- **Family & Kids:** autofreie Zone an der Oberfläche, geschützte Kleinkinderspielplätze
- **Tiefgarage**

Mehr als Wohnen: Die Community-Features inklusiv

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

Die Wohnung im Überblick

- Wohnnutzfläche: ca. 170,73 m²
- 5 Zimmer: großzügiges Wohnzimmer (ca. 33,72 m²) und 4 Zimmer (ca. 12–15 m²)
- 2 Ankleiden oder 2 weitere Zimmer (ca. 13,90 m² und 6,86 m²)
- Separate Küche (ca. 14,98 m²) mit direktem Zugang zum Balkon

- 2 Badezimmer (ca. 10,21 m² und 5,47 m²) sowie separates Gäste-WC
- Abstellraum (ca. 5,12 m²)
- Balkon 1: ca. 12,60 m²
- Balkon 2: ca. 9,88 m²
- Kellerabteil: ca. 1,40 m²

Das Projekt (Obere Donaustraße 27)

- **Gebäudestruktur:** 1 Stiege
- **Wunderschöner Eingangsbereich**
- **Smart Board mit Hausverwaltung verbunden**
- **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
- Mit dem Bus 2A in 16 Minuten am Stephansplatz

- in wenigen Minuten in der City (Schottenring)

Das Haus ist fertiggestellt

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

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.

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 <225m
Apotheke <250m
Klinik <275m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <150m
Universität <300m
Höhere Schule <350m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <550m
Post <650m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap