

## Smart wohnen am Donaukanal – urban, stilvoll, durchdacht



**Objektnummer: 21661**  
**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:	34,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	339.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

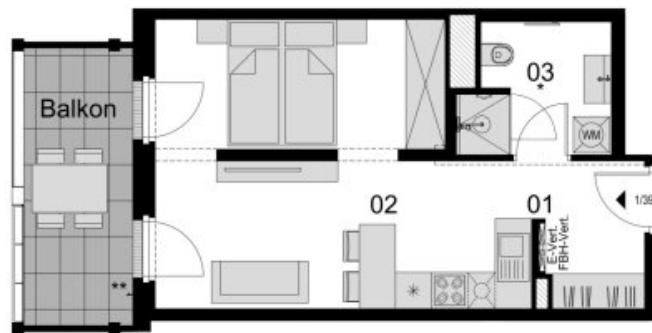








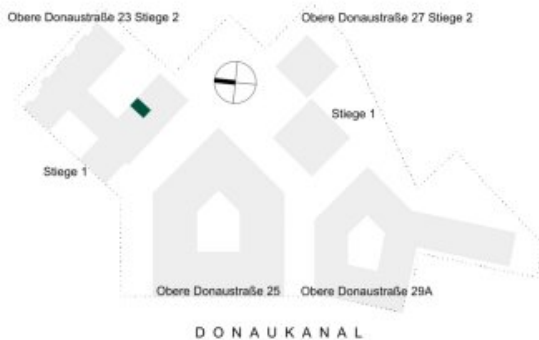
Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 1 | 3.Obergeschoß | Top 39**



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

- 01** Vorraum  
4,18 m<sup>2</sup>
- 02** Wohnküche  
25,59 m<sup>2</sup>
- 03** Bad / WC  
5,12 m<sup>2</sup>

**GESAMT**  
34,89 m<sup>2</sup>

Nebenflächen

- Balkon  
8,26 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil  
2,44 m<sup>2</sup>



ien der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).  
 önnen ausföhrungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung,  
 haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelleinbauten sind Natumaße zu nehmen.  
 bung . \*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kempventil  
 Stand: 16.05.2024



Developed by

# 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**

- **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 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup>
- **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)

Die Fertigstellung ist für April 2026 geplant.

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 unterfertigt wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

## **Top 39 - Stiege 1**

Diese moderne Wohnung vereint kompaktes Design mit hohem Wohnkomfort und richtet sich ideal an Singles, Pendler oder Anleger mit Anspruch. Der funktional gestaltete Vorraum führt in den offen konzipierten Wohnbereich, der Wohnen, Kochen und Essen harmonisch miteinander verbindet. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das klare Raumkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der nördlich ausgerichtete Balkon, der gerade in den

Sommermonaten für angenehm kühle Abendstunden sorgt und den Wohnraum um einen entspannten Rückzugsort im Freien ergänzt. Das elegant ausgestattete Badezimmer mit WC fügt sich nahtlos in das durchdachte Gesamtkonzept ein. Ein zugeordnetes Kellerabteil rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Urbanes Lebensgefühl, smarte Raumlösung und entspannte Outdoor-Momente – ein Zuhause, das moderne Stadtansprüche perfekt erfüllt.

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

### **Kaufpreisübersicht:**

- **Anlegerpreis:** EUR 339.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 373.000,00

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 <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