

**Gemeinsam ankommen & zuhause sein**



**Objektnummer: 21977**  
**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:                   | 107,81 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62              |
| Kaufpreis:                    | 933.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

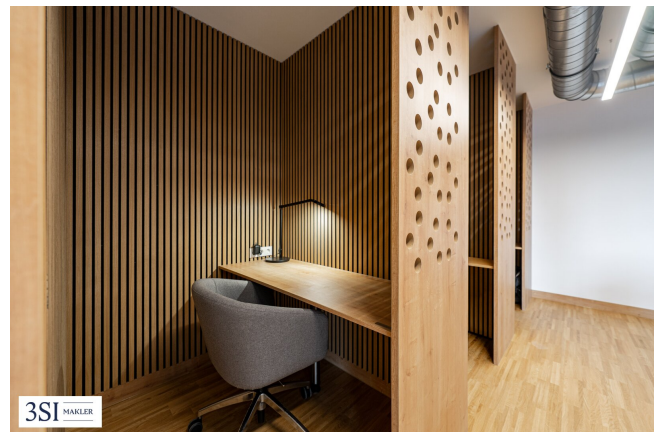


### Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

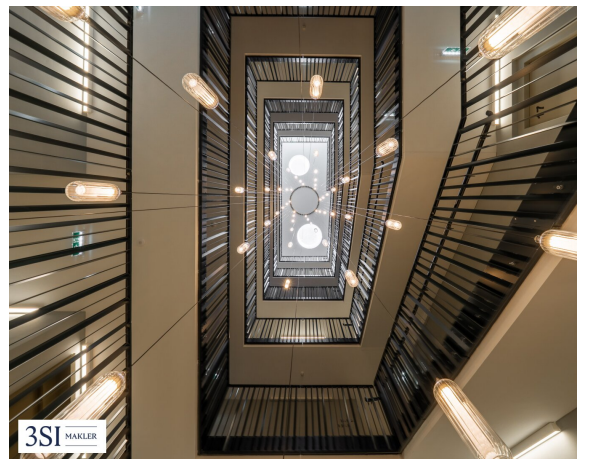
T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214  
F +43 1 607 55 80

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











Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 2 | 2.Obergeschoß | Top 29**

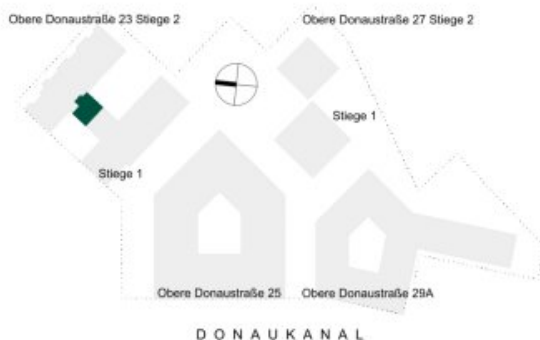
**Leopold  
Quartier**  
 LIVING



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



**Lage im Gebäude**



**Wohnnutzflächen**

|                                             |                                              |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>01</b> Vorraum<br>11,87 m <sup>2</sup>   | <b>06</b> Zimmer<br>13,41 m <sup>2</sup>     |
| <b>02</b> Wohnküche<br>35,49 m <sup>2</sup> | <b>07</b> Zimmer<br>15,53 m <sup>2</sup>     |
| <b>03</b> Gang<br>4,04 m <sup>2</sup>       | <b>08</b> Bad / WC<br>5,29 m <sup>2</sup>    |
| <b>04</b> Zimmer<br>12,88 m <sup>2</sup>    | <b>09</b> WC<br>1,92 m <sup>2</sup>          |
| <b>05</b> Bad<br>4,41 m <sup>2</sup>        | <b>10</b> Abstellraum<br>2,97 m <sup>2</sup> |
|                                             | <b>GESAMT</b><br>107,81 m <sup>2</sup>       |

**Nebenflächen**

|                                     |
|-------------------------------------|
| Balkon<br>15,33 m <sup>2</sup>      |
| Kellerabteil<br>1,37 m <sup>2</sup> |

**3SI** MAKLER

ien der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).  
 önnen ausfuhrungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Natumaße zu nehmen.  
 bung . \*\* Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil  
 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 Kleinkinderspielflächen

### 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

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

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

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 29 - Stiege 2**

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss ist ein Ort, an dem Familienleben sich ganz selbstverständlich entfaltet. Dank der Ausrichtung in alle Himmelsrichtungen wird das Zuhause den ganzen Tag von natürlichem Licht begleitet – Sonne und Weite schaffen eine freundliche, lebendige Atmosphäre in jedem Raum.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des gemeinsamen Alltags und führt direkt auf den südöstlich ausgerichteten Balkon. Hier beginnen Tage mit Frühstück in der Morgensonne und enden mit entspannten Momenten an der frischen Luft. Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für Kinder, Rückzug, Homeoffice oder Gäste – flexibel, so wie das Leben selbst.

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche, eines davon mit WC, sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und einen entspannten Start in den Tag – auch dann, wenn es morgens einmal lebhafter wird. Ein praktischer Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Ein Zuhause, das Licht, Großzügigkeit und Geborgenheit verbindet – geschaffen für Familien, die Platz zum Zusammenleben, Ankommen und Wachsen suchen.

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 933.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 1.026.000,00

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