

# **Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkonzugang aus allen Zimmern**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21702**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	987.000,00 €

## 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.



3SI MAKLER



3SI MAKLER





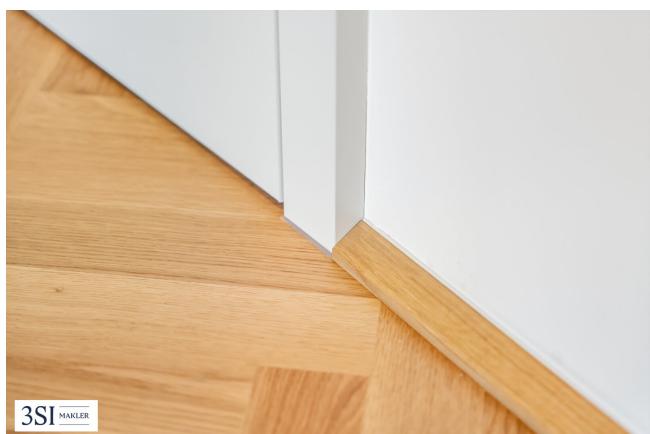








3SI MAKLER



3SI MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 2 | 3.Obergeschoß | Top 40**



Maßstab in Meter



<b>Lage im Gebäude</b>		<b>Wohnnutzflächen</b>	<b>Nebenflächen</b>
Obere Donaustraße 23 Stiege 2	Obere Donaustraße 27 Stiege 2	<b>01</b> Vorraum 4,60 m <sup>2</sup>	<b>07</b> Umkleide 6,33 m <sup>2</sup>
Stiege 1		<b>02</b> Gang 8,21 m <sup>2</sup>	<b>08</b> Bad / WC 5,70 m <sup>2</sup>
Obere Donaustraße 25	Obere Donaustraße 29A	<b>03</b> Wohnküche 31,54 m <sup>2</sup>	<b>09</b> Abstellraum 2,36 m <sup>2</sup>
		<b>04</b> Zimmer 11,54 m <sup>2</sup>	<b>10</b> Bad 4,41 m <sup>2</sup>
		<b>05</b> Zimmer 12,74 m <sup>2</sup>	<b>11</b> WC 2,05 m <sup>2</sup>
		<b>06</b> Zimmer 10,35 m <sup>2</sup>	
		<b>GESAMT</b> 99,83 m <sup>2</sup>	Balkon 23,58 m <sup>2</sup>
			Kellerabteil 1,37 m <sup>2</sup>

Die Angaben der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).  
 Änderungen ausführungsbedingt geringfügig abweichen können. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung,  
 gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.  
 Fassung. \*\* Frostiges AV DN 15 - Kemperventil  
 Stand: 16.05.2024

## 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.

**Ihr finanzieller Vorteil: Keine Käuferprovision! Bei diesem Angebot sparen Sie sich die Maklergebühr. Diese wird in voller Höhe vom Abgeber getragen, sodass der Kauf für Sie als Erwerber gänzlich provisionsfrei erfolgt.**

### Highlights & Ausstattung: Design trifft Komfort

- **Perfektes Klima:** Fußbodenheizung, Fußboden temperierung im Sommer und Deckenkühlung
- **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

- **Co-Working Space**
- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **exklusiver 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 Q2/2026 geplant.

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 unterfertig wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

## **Top 40 - Stiege 2**

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Die lichtdurchflutete, offene Wohnküche mit direktem Balkonzugang schafft ein großzügiges Wohngefühl und lädt zum Wohlfühlen ein.

Der Masterbedroom mit eigenem Schrankraum und Badezimmer bietet ein privates Refugium. Weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen – als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein besonderes Highlight: Jedes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein eigenes Kellerabteil ergänzen das Angebot ideal.

Die Wohnung eignet sich sowohl als stilvolles Zuhause in urbaner Lage als auch als wertbeständige Investition.

Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz erworben werden.

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

## **Kaufpreisübersicht:**

- **Anlegerpreis:** EUR 987.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 1.085.000,00

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 <275m  
Apotheke <300m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <125m  
Universität <350m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <1.825m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <625m  
Post <700m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <350m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap