

**Stadtleben im Grünen – Wohnen nahe dem Donaukanal  
PROVISIONSFREI!**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21701**

**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:	53,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	494.000,00 €

## 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.



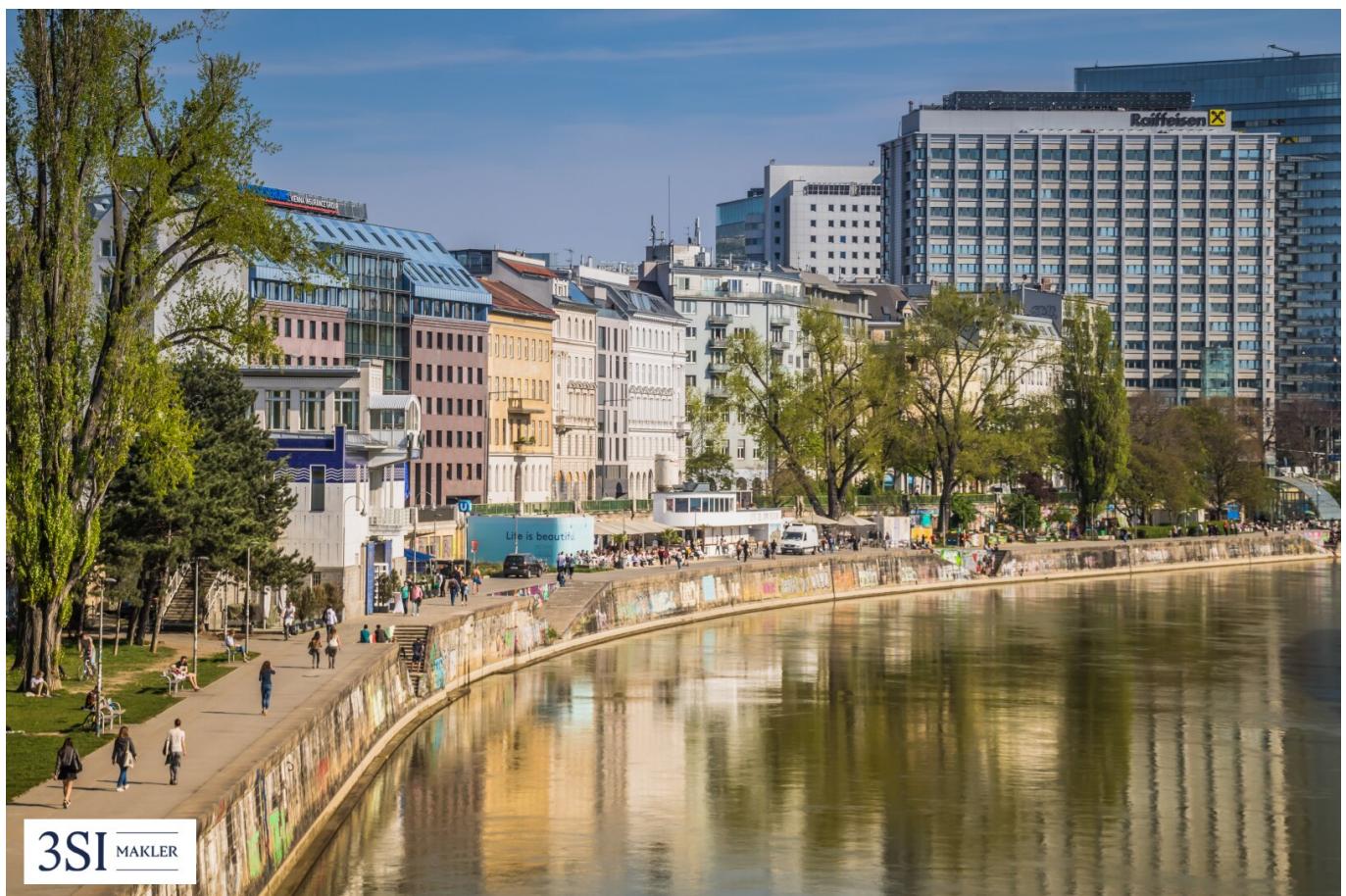




3SI MAKLER









**3SI** MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

## STIEGE 2 | 3. Obergeschoß | Top 46



Maßstab in Meter



### Lage im Gebäude



### Wohnnutzflächen

<b>01</b> Vorräum	<b>05</b> Bad
2,47 m <sup>2</sup>	4,41 m <sup>2</sup>
<b>02</b> Wohnküche	<b>06</b> WC
27,19 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>03</b> Zimmer	<b>07</b> Abstellraum
10,67 m <sup>2</sup>	2,06 m <sup>2</sup>
<b>04</b> Umkleide	
4,21 m <sup>2</sup>	

**GESAMT**  
53,11 m<sup>2</sup>

### Nebenflächen

Balkon
7,39 m <sup>2</sup>
Kellerabteil
1,33 m <sup>2</sup>

Die Angaben der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).  
Änderungen ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbel einbauten sind Naturmaße zu nehmen.  
bung. \*\* 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 46 - Stiege 2**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort. Die offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den Balkon – ein idealer Ort, um mitten in der Stadt zur Ruhe zu kommen.

Das Schlafzimmer punktet mit einer integrierten Garderobe sowie einem direkten Zugang zum Badezimmer und schafft damit ein besonders angenehmes Wohngefühl. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer mit urbanem Lebensstil ebenso wie als attraktive Anlageimmobilie.

## **Kaufpreisübersicht:**

- **Anlegerpreis:** EUR 494.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 543.000,00

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