

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



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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * 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.













Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

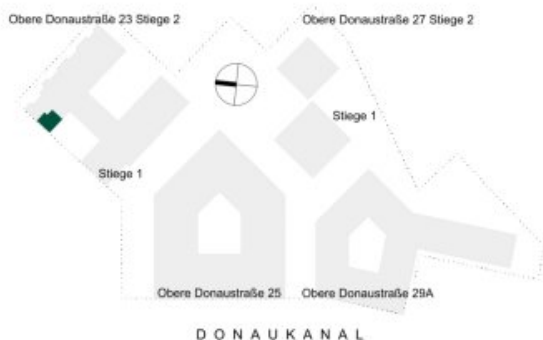
STIEGE 2 | 3. Obergeschoß | Top 46



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorraum	05 Bad
2,47 m ²	4,41 m ²
02 Wohnküche	06 WC
27,19 m ²	2,10 m ²
03 Zimmer	07 Abstellraum
10,67 m ²	2,06 m ²
04 Umkleide	
4,21 m ²	
GESAMT	
53,11 m²	

Nebenflächen

Balkon
7,39 m ²
Kellerabteil
1,33 m ²

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, Fußbodentemperierung 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 m² bis 108 m²

- **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 unterfertigt 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