

## Urban Living mit Outdoor-Plus



**Objektnummer: 21668**

**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:	51,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	482.000,00 €

## 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



















3SI MAKLER



3SI MAKLER



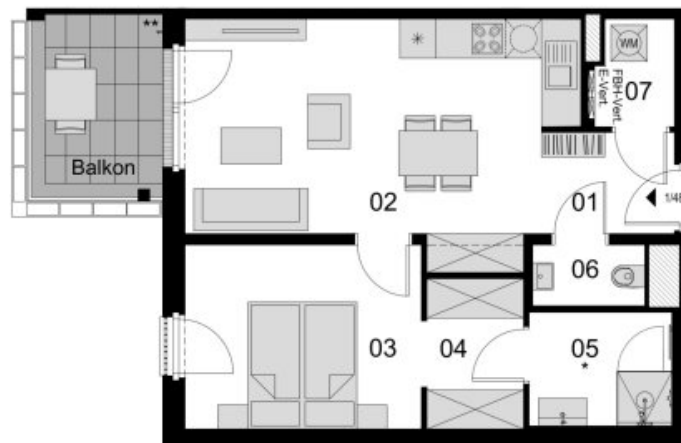
3SI MAKLER





Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 1 | 4. Obergeschoß | Top 48**

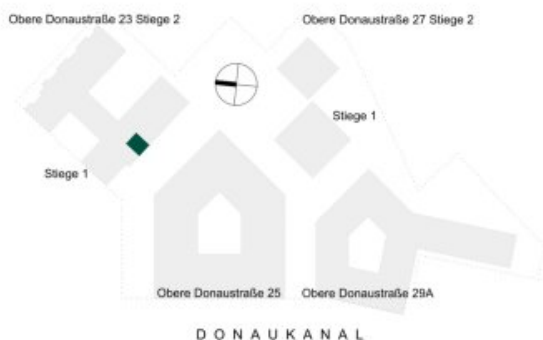
**Leopold  
Quartier**  
 LIVING



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



**Lage im Gebäude**



**Wohnnutzflächen**

<b>01</b> Vorraum 3,67 m <sup>2</sup>	<b>05</b> Bad 4,41 m <sup>2</sup>
<b>02</b> Wohnküche 23,16 m <sup>2</sup>	<b>06</b> WC 1,86 m <sup>2</sup>
<b>03</b> Zimmer 11,93 m <sup>2</sup>	<b>07</b> Abstellraum 2,22 m <sup>2</sup>
<b>04</b> Umkleide 4,09 m <sup>2</sup>	<b>GESAMT</b> 51,34 m <sup>2</sup>

**Nebenflächen**

Balkon 6,61 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 2,36 m <sup>2</sup>

**3SI** MAKLER

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

**ubn**  
 development

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.

**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 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 unterfertigt wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

## **Top 48 - Stiege 1**

Diese stilvolle Wohnung im 4. Obergeschoß verbindet urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Ruhe. Herzstück ist die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche, die direkt auf den südwestlich ausgerichteten Balkon führt. Ein Ort, der Sonne einfängt, zum Verweilen einlädt und Raum für entspannte Momente im Freien schafft – vom ersten Kaffee bis zum Abendglas Wein.

Der Schlafbereich bietet einen ruhigen Rückzugsort und überzeugt mit einem elegant integrierten Bad en suite. Die fließende Verbindung von Schlafen, Ankleide und Bad verleiht der Wohnung eine besondere Großzügigkeit und erinnert an den Komfort eines hochwertigen Boutique-Hotels – privat, durchdacht und stilvoll.

Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den intelligent geplanten Grundriss. Zusätzlichen Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil. Diese Wohnung steht für bewusstes Wohnen, entspanntes Ankommen und urbanen Genuss – ideal für Menschen, die Stadtleben schätzen und dabei nicht auf Ruhe, Sonne und Qualität verzichten möchten.

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

### **Kaufpreisübersicht:**

- **Anlegerpreis:** EUR 482.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 531.000,00

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 <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