

**Urban Living am Donaukanal – smart gedacht, stilvoll
umgesetzt - PROVISIONSFREI**



3SI MAKLER

Objektnummer: 21667

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:	34,63 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,35 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	358.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



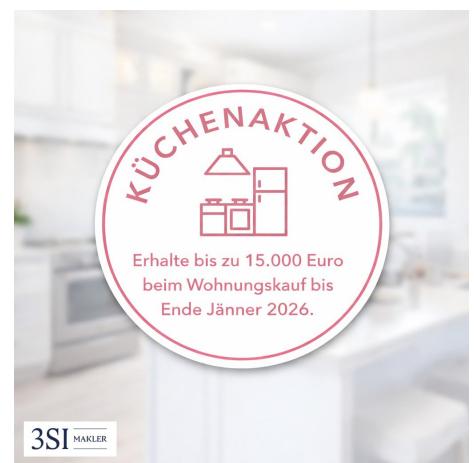
Petra Krapfenbauer

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



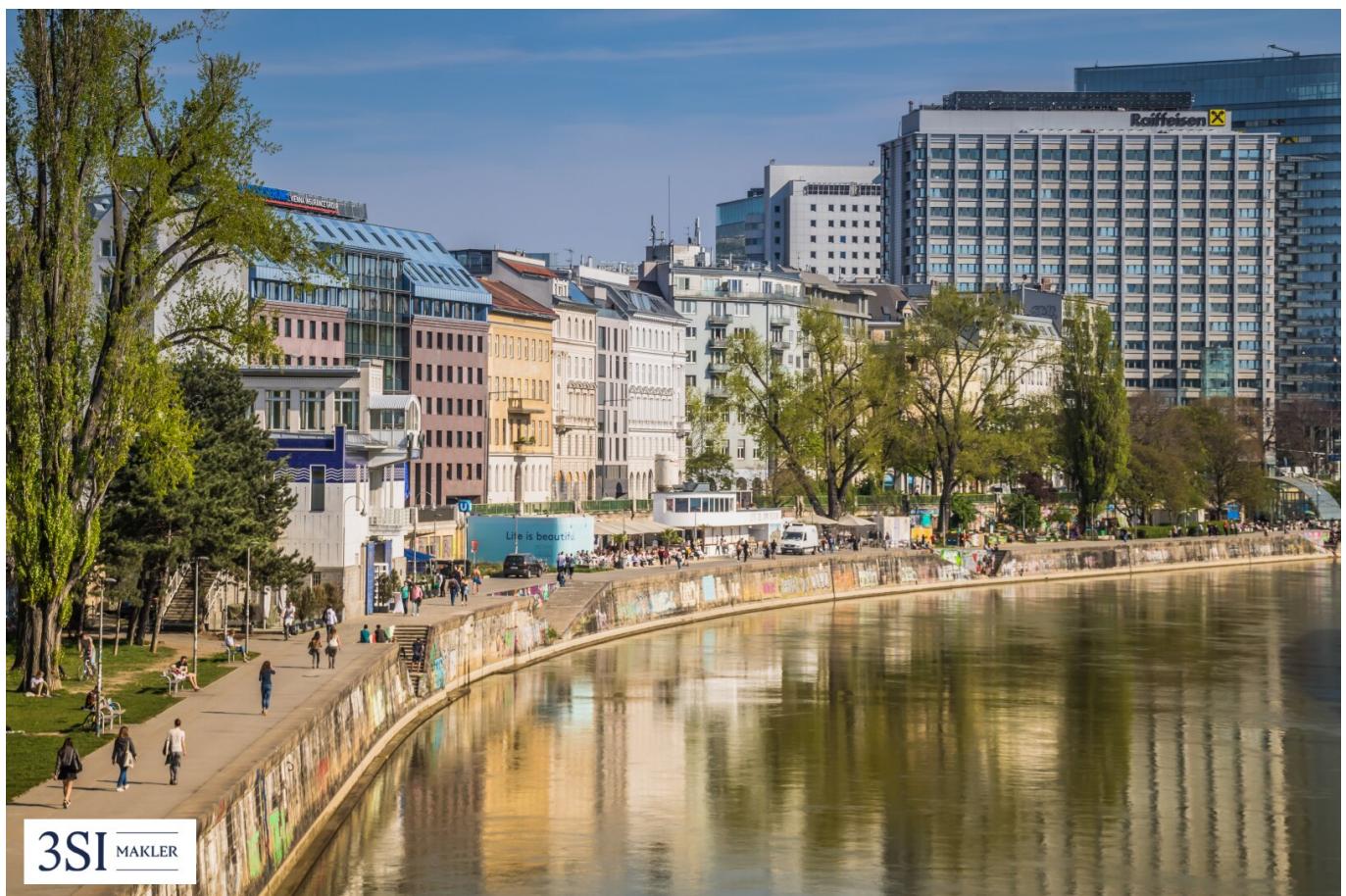


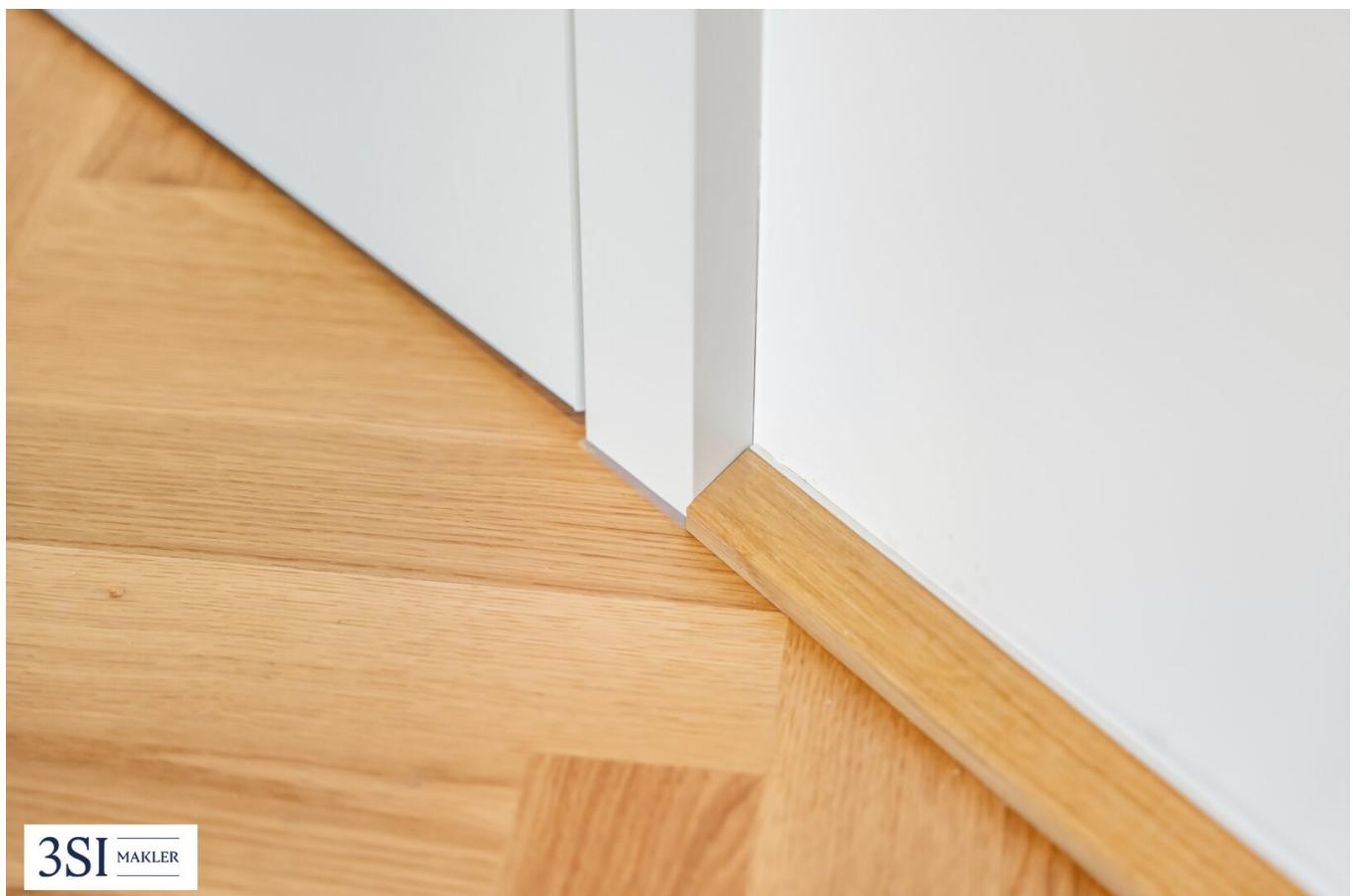


3SI MAKLER





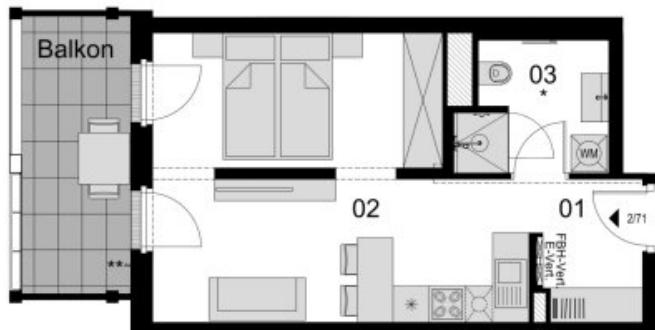




3SI MAKLER

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 5.Obergeschoß | Top 71

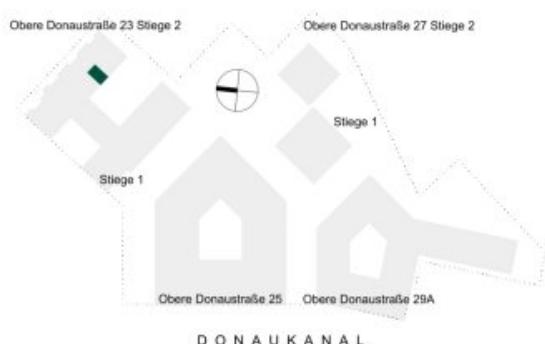
**Leopold
Quartier**
LIVING



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01	Vorraum
	4,04 m ²
02	Wohnküche
	25,47 m ²
03	Bad / WC
	5,12 m ²
GESAMT	
	34,63 m ²

Nebenflächen

Balkon
8,26 m ²
Kellerabteil
1,35 m ²

3SI **MAKLER**

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

Developed by



Objektbeschreibung

Leopold Quartier Living - 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 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 unterfertig wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

Top 71 - Stiege 2

Ankommen, durchatmen, zuhause sein. Diese moderne Wohnung verbindet smartes Design mit urbanem Lebensgefühl. Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich schafft Raum für Alltag und Entspannung, während der südlich ausgerichtete Balkon sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien bietet. Ein stilvolles Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss und ebenso ein Kellerabteil, rundet dieses durchdachte Zuhause ab – perfekt für alle, die urbanes Leben bewusst schätzen – egal ob Single, smart lebend oder beruflich viel unterwegs.

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

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 358.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 393.000,00

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 <275m
Klinik <325m
Krankenhaus <1.175m

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 <1.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap