

Familienleben im Grünen – mitten in der Stadt - PROVISIONSFREI



3SI MAKLER

Objektnummer: 21659

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:	81,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,44 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	773.000,00 €

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



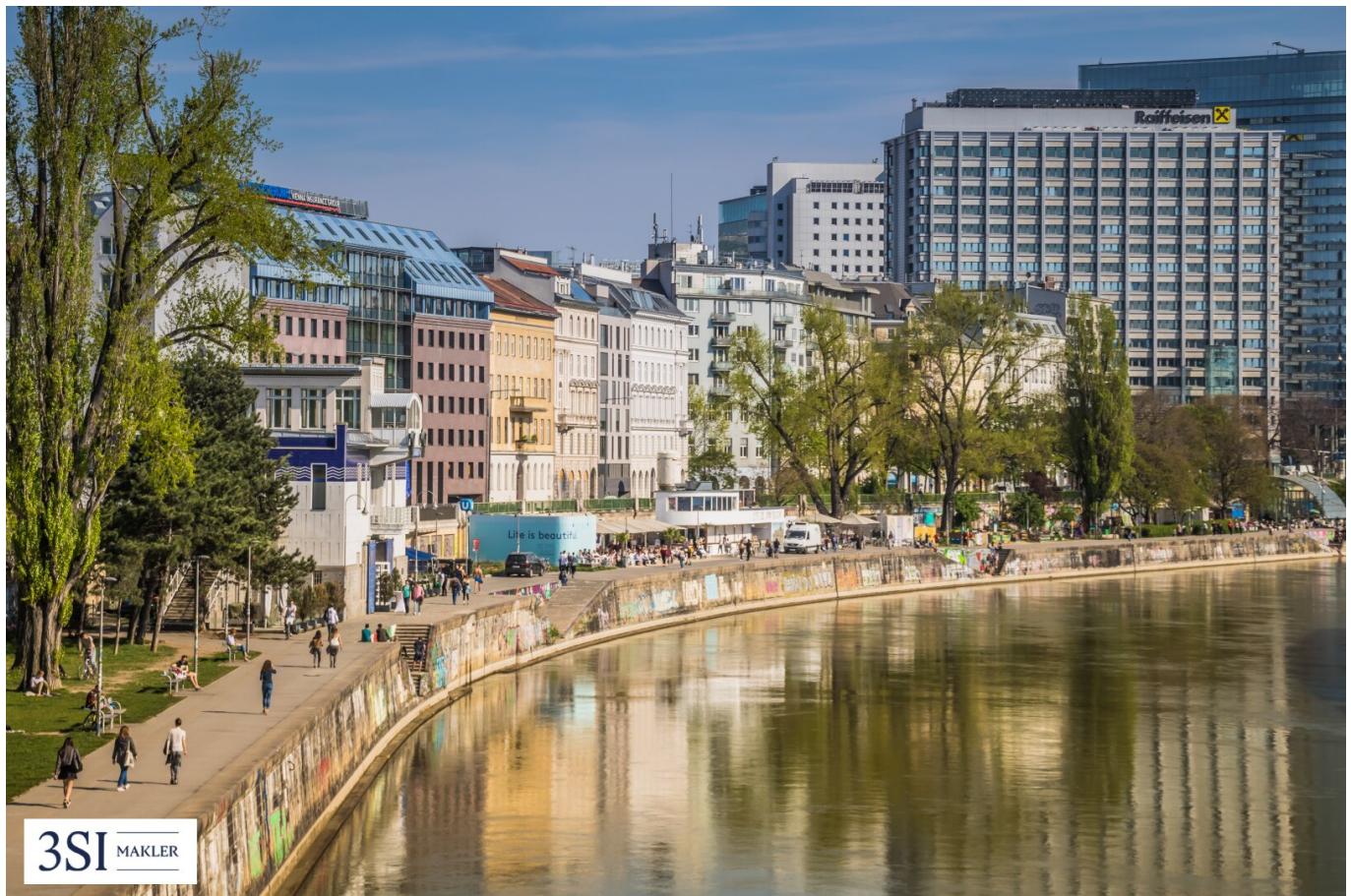




3SI MAKLER



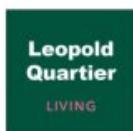






3SI MAKLER

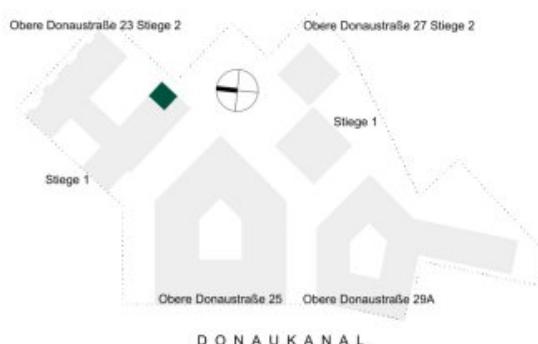
Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 1 | 3.Obergeschoß | Top 37



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



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

01 Vorräum	05 Zimmer
3,93 m ²	11,02 m ²
02 Gang	06 Abstellraum
8,71 m ²	3,22 m ²
03 Wohnküche	07 Bad / WC
33,34 m ²	6,28 m ²
04 Zimmer	08 WC
12,78 m ²	1,98 m ²

Nebenflächen

Balkon
12,28 m ²
Kellerabteil
2,44 m ²

GESAMT
81,26 m²

3SI **MAKLER**

Die Abbildungen sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
Änderungen ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
gen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelleinbauten 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 37 - Stiege 1

Die Wohnung überzeugt durch eine elegante und klar strukturierte Raumaufteilung mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Der einladende Vorraum führt in die weitläufige Wohnküche, die als stilvoller Mittelpunkt des Zuhause konzipiert ist und direkten Zugang zum Balkon bietet. Zwei ruhige Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereich. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein separates WC nebenan sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Ein Kellerabteil ergänzt dieses attraktive Wohnangebot.

Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz erworben werden.

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

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

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 773.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 850.000,00

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