

# **Das grüne Tor zur Innenstadt - wohnen im Grünen mitten in der Stadt**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21650**

**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:	81,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	680.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3SI MAKLER

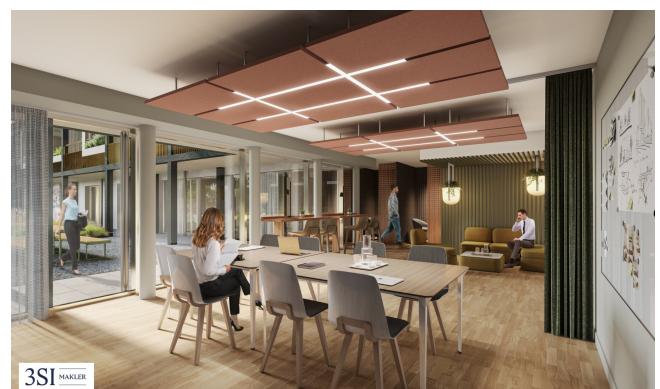


3SI MAKLER



3SI MAKLER



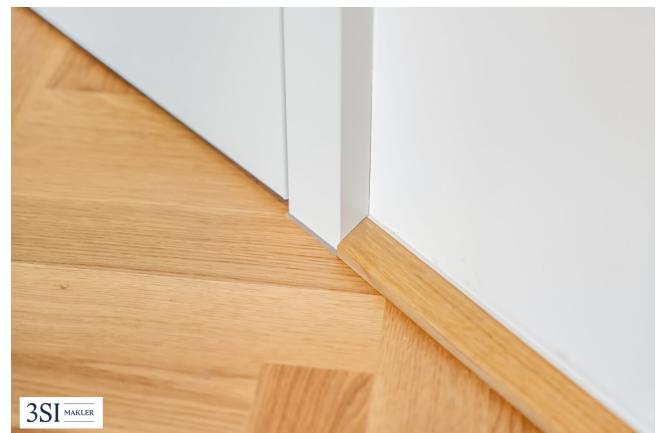








3SI MAKLER



Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien  
**STIEGE 1 | Erdgeschoß | Top 4**

**Leopold  
Quartier**  
LIVING



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



<b>Wohnnutzflächen</b>		<b>Nebenflächen</b>
<b>01</b>	Vorraum 3,93 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b> 14,54 m <sup>2</sup>
<b>02</b>	Gang 8,68 m <sup>2</sup>	Kellerabteil 1,33 m <sup>2</sup>
<b>03</b>	Wohnküche 33,43 m <sup>2</sup>	
<b>04</b>	Zimmer 12,84 m <sup>2</sup>	
<b>05</b>	Zimmer 11,08 m <sup>2</sup>	
<b>06</b>	Abstellraum 3,23 m <sup>2</sup>	
	<b>GESAMT</b> 81,23 m <sup>2</sup>	
<b>07</b>	Bad / WC 6,28 m <sup>2</sup>	
<b>08</b>	WC 1,76 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.  
 Keine haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbel einbauten sind Naturmaße zu nehmen.  
 Abmessung . \*\* Frostiges AV DN 15 - Komperventil \*\*\* Tiefebordstein  
 Stand: 16.05.2024

## 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 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 4 - Stiege 1**

Diese erstklassige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (ca. 81 m<sup>2</sup>) in Stiege 1 vereint modernen Wohnkomfort mit einer großzügigen ca. 14,5 m<sup>2</sup> Gartenterrasse als privatem Rückzugsort.

### **Die Raumaufteilung im Detail:**

- Wohnküche ca. 33 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 14,54 m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer ca.
- 2. Zimmer
- Vorräum & Gang
- Elegantes Bad mit Wanne und Toilette
- separate Gäste Toilette
- praktischer Abstellraum

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

Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz erworben werden.

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

### Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** € 680.000 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** € 748.000 (brutto)

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