

**2026! Provisionsfreie 3-Zimmer Familienwohnung mit  
Balkon unweit der Alten Donau!**



**Objektnummer: 5387/6118**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Schanze
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

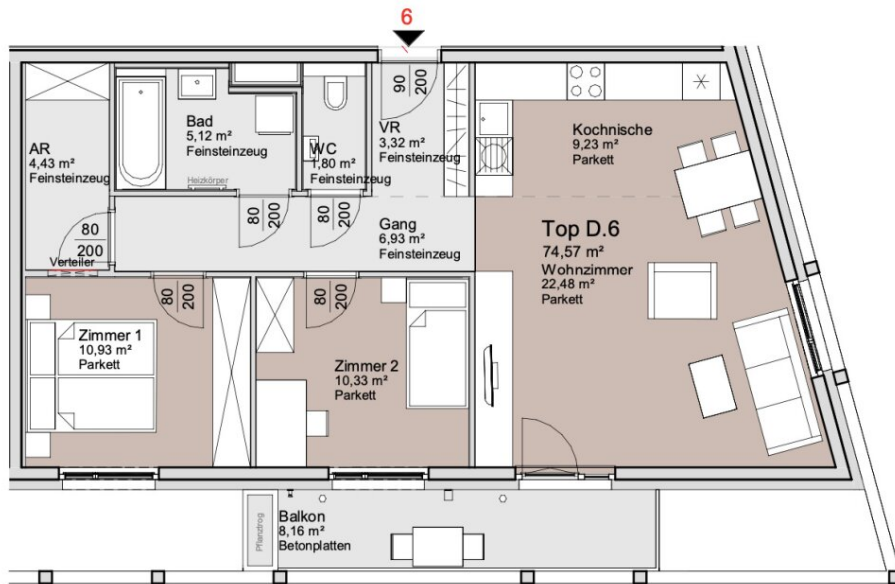
## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

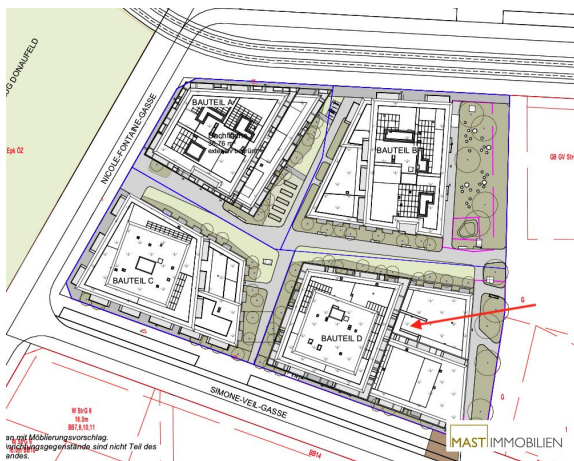
MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T  
C  
V

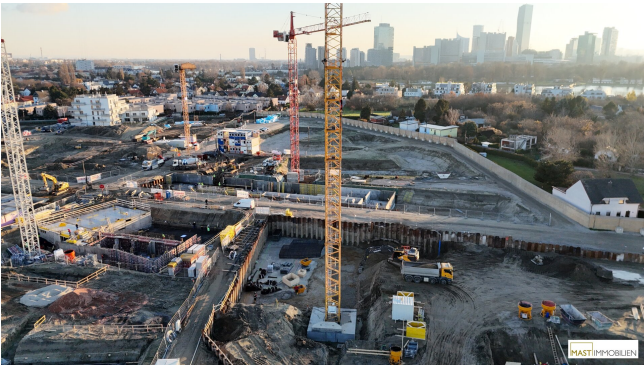


**Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.**  
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.  
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Für Einbaumöbel Naturmaße nehmen!  
Änderungen vorbehalten!

MAST IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI** für den Käufer!

?**Alle verfügbaren Wohnungen** finden Sie auf unserer Homepage unter [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at). Um Ihre Suche zu erleichtern, steht Ihnen auf unserer Projektseite [www.anderschanze25.at](http://www.anderschanze25.at) ein Wohnungsnavigator zur Verfügung, der Ihnen hilft, sich einen Überblick über die Lage der einzelnen Wohnungen innerhalb des Komplexes zu verschaffen.?

*"An der Schanze 25" - Ihr neues Zuhause, Investment und Vorsorge*

Das beeindruckende und exklusive Projekt befindet sich im "Quartier Donaufeld" im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk und repräsentiert einen einzigartigen Gebäudekomplex aus vier Bauteilen mit insgesamt 212 exklusiv ausgestatteten Wohnungen.

Zum Verkauf gelangen **58 Wohnungen in Bauteil A, 45 Wohnungen in Bauteil B und 64 Wohnungen in Bauteil D.**

**EIGENGRUND! - KEINE PACHT!**

Die voraussichtliche Fertigstellung ist Ende 2026 geplant.

## **Highlights der Liegenschaft:**

- Naturbezogene Fassadengestaltung die sich perfekt in die Umgebung einfügt
- Direkter Zugang zur Alten Donau über den naturbelassenen Grünzug der am Gebäudeareal angrenzt
- Echtholzböden
- Keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen

- 3 - fach verglaste Kunststofffenster mit Alu Deckschale
- Schließanlage
- Personenlift
- Tiefgarage
- Heizung und Temperierung mittels Bauteilaktivierung
- Jede Wohnung mit Freifläche

**Lage:** Auto adé

Sollten Sie kein Fahrzeug besitzen, ist das bei dieser Adresse kein Hindernis. Zahlreiche Nahversorger, Dinge des täglichen Bedarfs und selbst das beliebte Donauzentrum mit über 262 Shops, Restaurants und Kino befinden sich unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. An heißen Sommertagen lädt die, über einen Grünstreifen verbundene, Alte Donau zum Verweilen ein!

Details Wohnung Bauteil D Top 06:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über **74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 8,16 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche ca. 31,71 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,33 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,93 m<sup>2</sup>



- Balkon ca. 8,16 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 3,32 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,12 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,80 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 4,43 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 6,93 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 415.000 Netto zzgl. 20% USt.** Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 30.000 für Eigennutzer bzw. € 27.500 netto zzgl. 20% USt für Anleger erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 3-Zimmer-Wohnungen sowie nähere Details dazu.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <750m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap