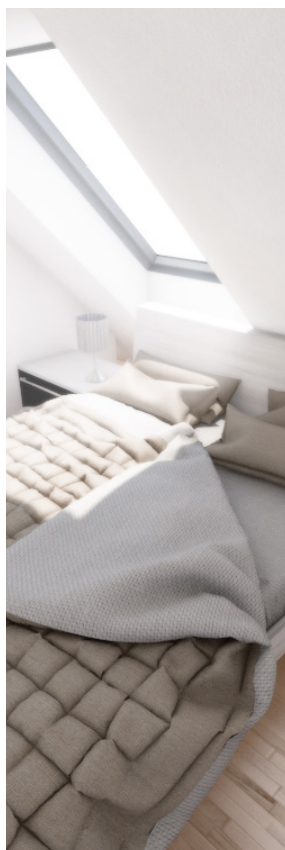




OSPELGASSE 26/23, 1200 Wien



IHR ANSPRECHPARTNER:
MAG. SCHÖNEWOLF, info@viewobau.at,
+43 650 666 7879

www.viewobau.at

EDITORIAL

Zwischen Donaukanal und der Alten Donau, eingebettet in das dynamische Umfeld der Brigittenau, verbindet diese Wohnung das Beste aus zwei Welten: urbanes Lebensgefühl und entspannte Rückzugsorte.

Der 20. Bezirk entwickelt sich zunehmend zu einem gefragten Wohnviertel – mit seiner hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Nahversorgung, ausgezeichneten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sowie seiner Nähe zu Natur- und Erholungsräumen.

Die angebotene Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer Lage, die sowohl junge Stadtmenschen als auch Familien überzeugt. Ob für Eigennutzung oder als nachhaltige Investition – dieses Zuhause bietet nicht nur vier Wände, sondern ein Stück gelebte Lebensqualität in Wien.



AUGARTEN

Der nächstgelegene größere Park ist der Augarten, der direkt an der Bezirksgrenze zum 2. Bezirk liegt. Der wunderschöne barocke Garten ist ein ideales Ausflugsziel für die ganze Familie und bietet einen großen Spielplatz sowie ein Familienbad, wo sich Kinder austoben können.



DONAUINSEL

Der Treppelweg, der entlang des rechten Donaudamms verläuft, eignet sich ebenfalls hervorragend zum Spazierengehen oder Radfahren. Auch hier gibt es einige Spielplätze, die sich perfekt für eine Pause anbieten. Über die Floridsdorfer Brücke gelangt ihr auf die Donauinsel, die viele Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie bietet.



MILLENNIUM TOWER & MILLENNIUM CITY

Der Millennium Tower zählt zu den höchsten Gebäuden Wiens und beherbergt hauptsächlich Büros. In den unteren Etagen befindet sich die Millennium City, ein beliebtes Ziel für Shopping und Unterhaltung. Hier findet ihr ein Einkaufszentrum sowie viele Freizeitangebote: den Monki Park, einen riesigen Indoor-Spielplatz, das Fliplab, einen modernen Trampolinpark, und den Ocean Park, der Bowlingbahnen, Billardtische und eine Spielhalle für Groß und Klein umfasst.

HELLE AUSSICHTEN – MAISONETTE WOHNTRAUM MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, viel natürliches Licht und ein modernes Wohngefühl über zwei Ebenen. Sie befindet sich in zentraler Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks – einem Stadtteil, der durch seine dynamische Entwicklung, urbane Infrastruktur und die Nähe zur Donau immer mehr an Beliebtheit gewinnt.

Der durchdachte Grundriss schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen. Großzügige Fensterflächen sorgen auf beiden Ebenen für ein helles, freundliches Ambiente. Die offene Galerie verleiht dem Raum Tiefe und Loft-Charakter – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Ob als eleganter Lebensraum für Paare, kreatives Zuhause für Singles oder stilvolle Alternative zum klassischen Familienwohnen: Diese Maisonette ist eine Einladung, städtisches Wohnen mit Individualität und Stil zu verbinden.



ARCHITEKTUR

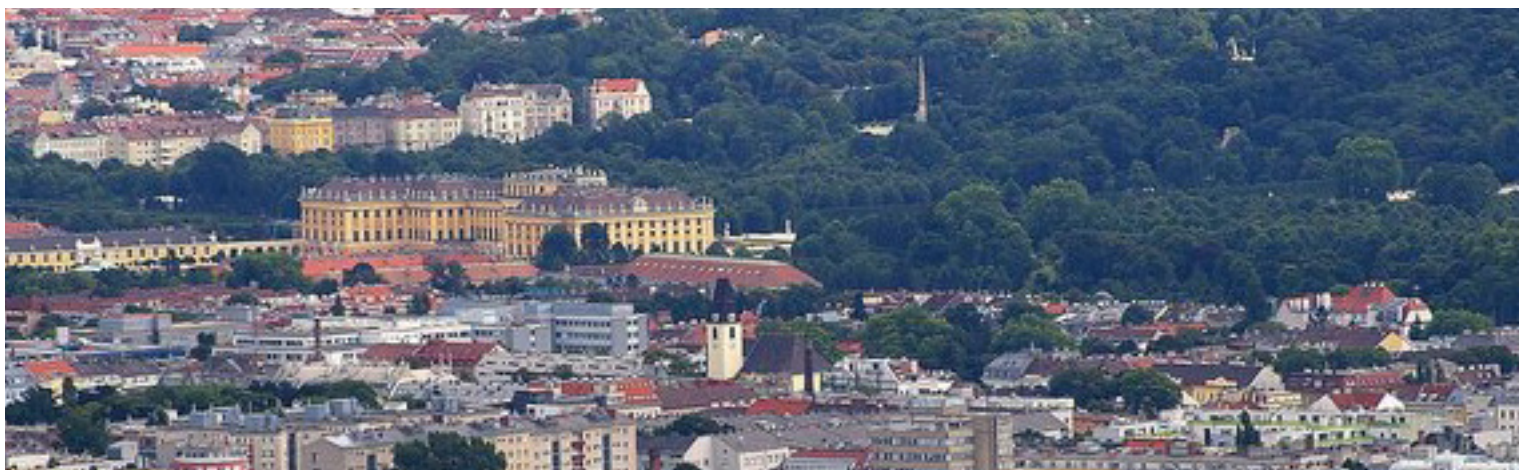
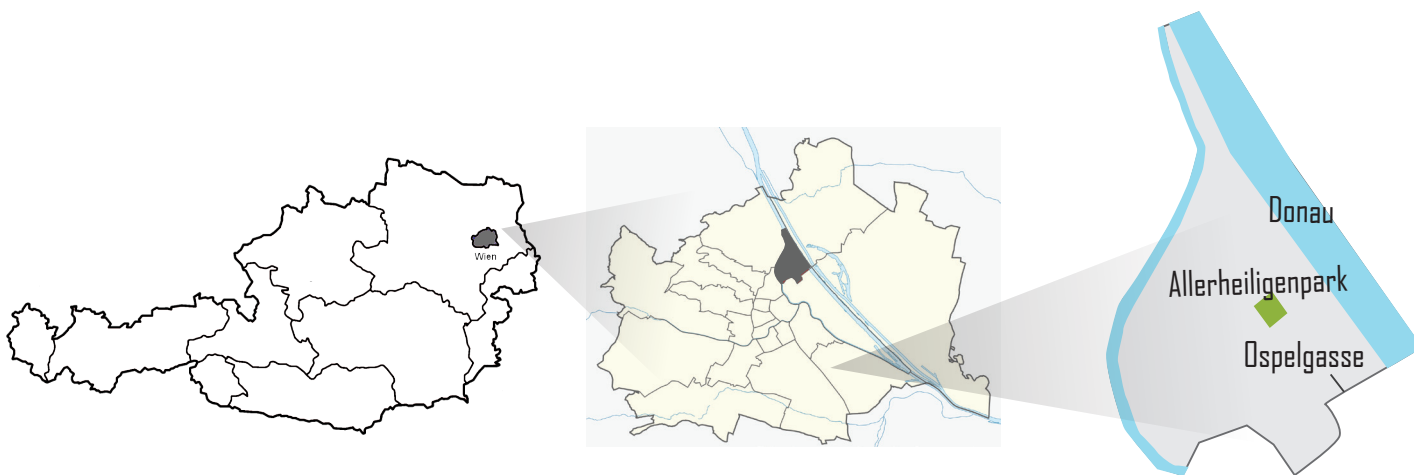


MEIN ZUHAUSE MIT AUSBLICK

LEBEN AUF ZWEI EBENEN

Die Wohnung in der Ospelgasse 26 überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die S-Bahn-Station Traisengasse, die U6 (Dresdner Straße & Jägerstraße) sowie mehrere Straßenbahn- (2, 31, 33) und Buslinien (5A, 37A) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof Handelskai mit weiteren S-Bahn-Verbindungen liegt ganz in der Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Grün- und Erholungsflächen entlang der Donau machen die Lage besonders attraktiv – ideal für urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.



LAGE



Legende

- Ospelgasse 26
- U-Bahn Station
- Straßenbahn Station
- Schule
- Kindergarten
- Spielplatz
- Park

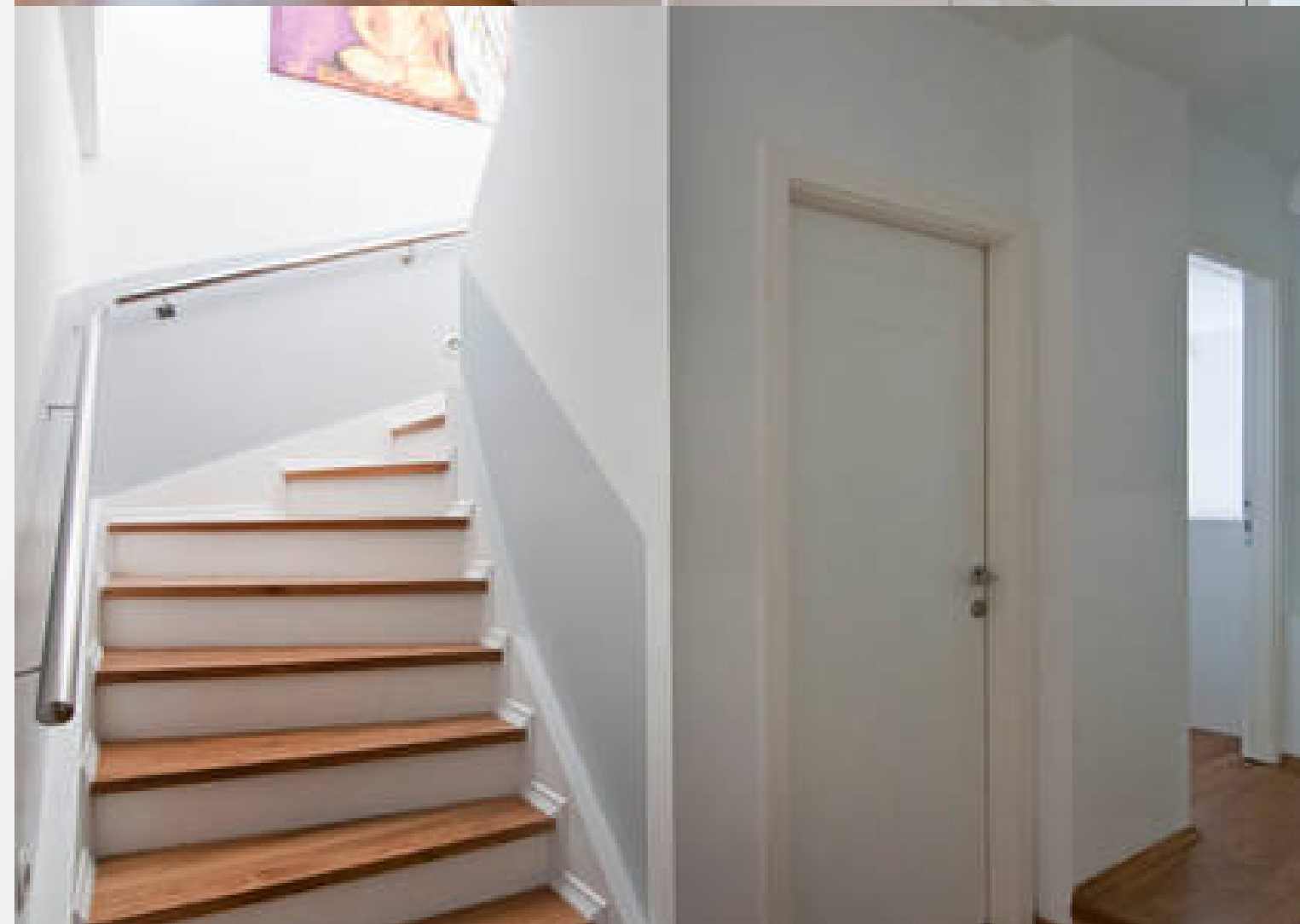
Sehenswürdigkeiten:

- ① Augarten
- ② Donau Insel
- ③ Der Millennium Tower
- ④ Wiener Riesenrad
- ⑤ Donau Park
- ⑥ Donau Inseel

DIE AUSSTATTUNG IST INDIVIDUELL WIE SIE ES SIND

AUSSTATTUNGSMERKMALE:

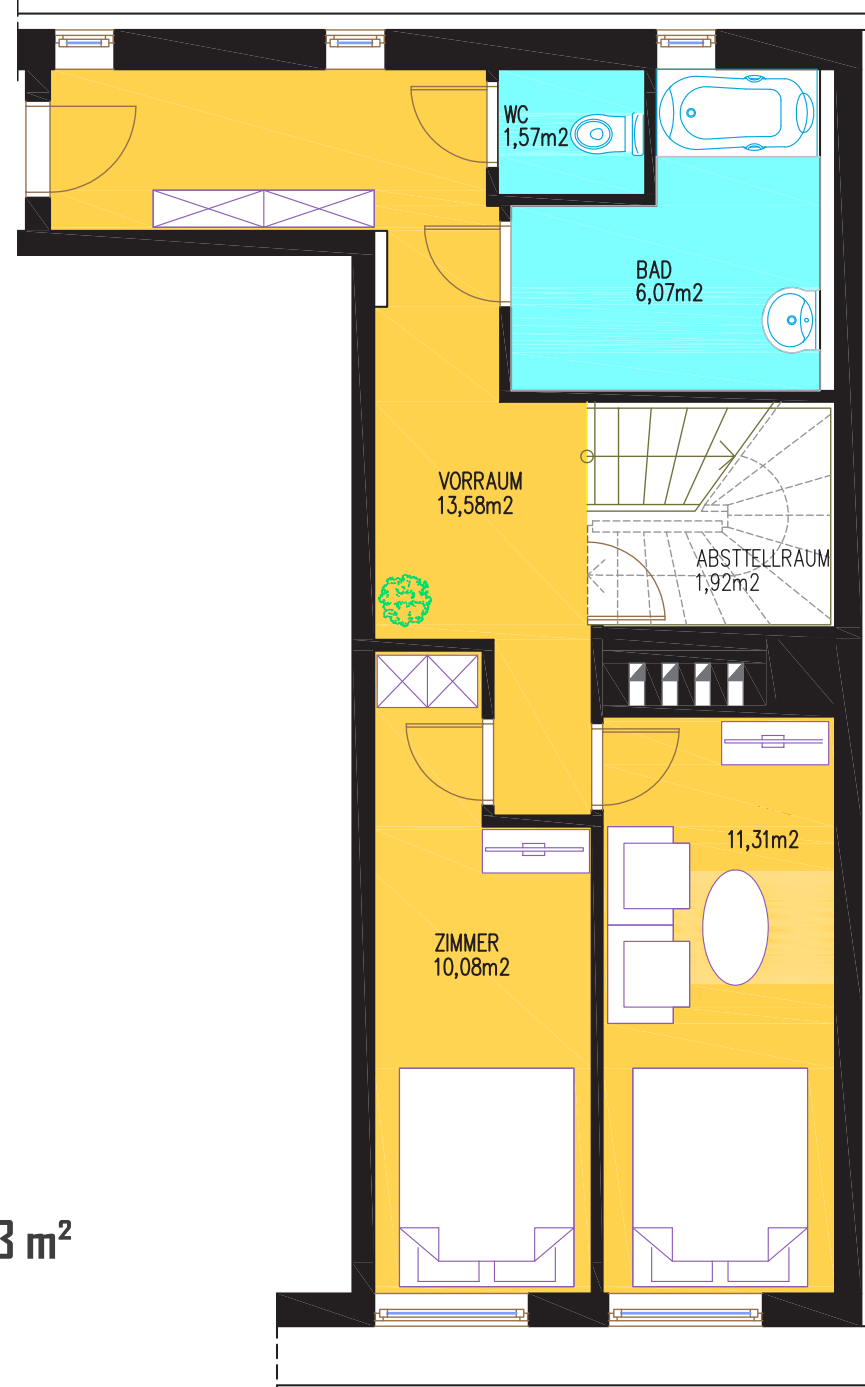
- Hochwertiges Echtholz-Eichenparkett
- großformatige Marrazi Fliesen
- Barrierefreie bodengleiche Duschen
- Sicherheitstüren
- Zimmertüren, weiß, aus Vollholz, gerade bündig
- Terrasse: hochwertig isoliert und verlegt
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Aluminiumfenster 3 Fach verglast, elektrische Außenbeschattung bei allen Dachschrägfenstern (VELUX)
- Lift vom EG bis in das DG
- Viel Stauraum vorhanden
- Kellerabteil vorhanden
- Gegensprechanlage auf jeder Ebene
- hochwertige DAN Einbauküche





TOP 23

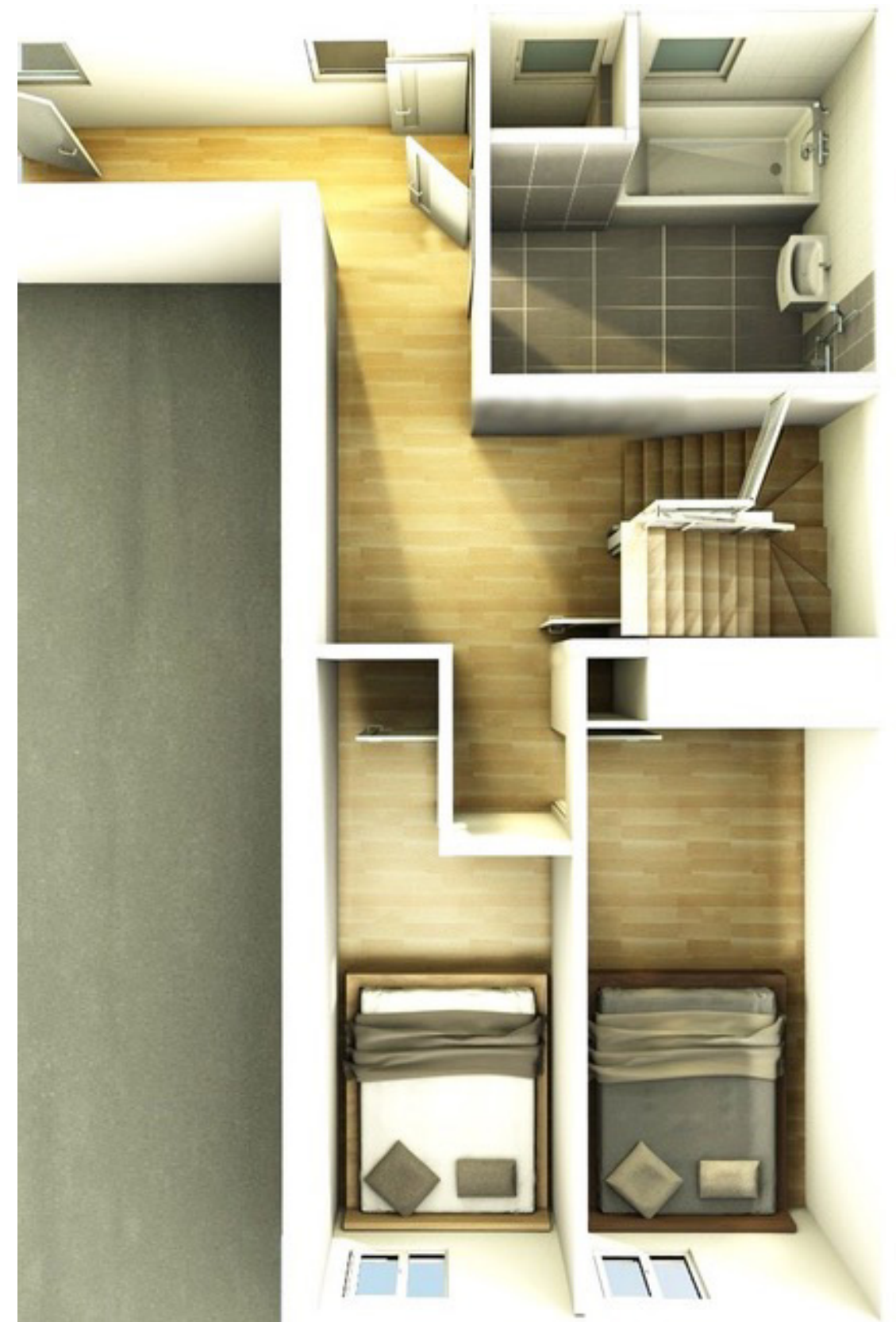
1. DACHGESCHOSS



WNFL: 77,51 m²
WNFL 1. OG: 42,63 m²

Terrasse: 6,48 m²
Vorraum: ca. 13,25 m²
WC: 1,57 m²
Bad: 6,07 m²
Abstellraum: 1,92 m²
Zimmer: 10,08 m²
Zimmer: 11,31 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m



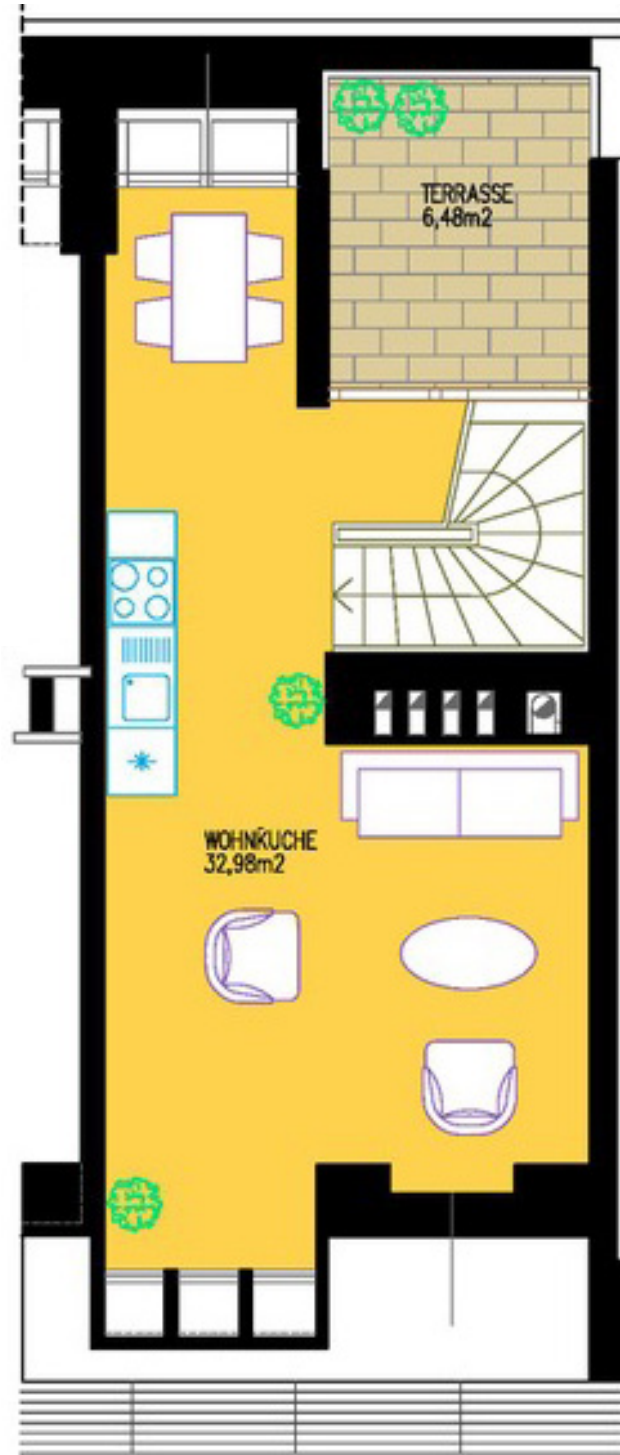
TOP 23

2. DACHGESCHOSS

WNFL: 77,51 m²
WNFL 2. OG: 32,98 m²

Terrasse: 6,48 m²

Wohnküche: 32,98 m²



0m 1m 2m 3m 4m 5m



OBJEKTDATEN

ANSCHRIFT: 1200 Wien, Ospelgasse 26/23

KAUFPREIS: 570.000 EUR

Käuferprovision: nein

Grundbucheintragungskosten: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

MONATLICHE AUSGABEN:

BK inkl. Ust: 446,68 €

ENERGIEAUSWEIS:

Gültig bis: 19.09.2027.

HWB: **B** 37,4 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,7





LEBENSRAUM

Die VieWoBau GmbH entwickelt, realisiert und vermarktet ambitionierte Immobilienprojekte in ganz Österreich und in jeder Größenordnung.



AMBIENTE

Unsere umfassende und langjährige Erfahrung reicht von der Planung exklusiver Immobilien bis hin zur Konzeption und Ausführung. Jedes unserer Projekte überzeugt durch seine gekonnte Ausführung. Ausgesucht durch gute Lagen, architektonische Raffinesse, handwerklicher Schliff und hohe Variabilität sind unsere Markenzeichen.



SICHERHEIT

Mit der VIEWOBAU GmbH, wählen Sie einen erfahrenen Partner, der wertvolles Know-how und ein weit gespanntes Netzwerk zur gezielten Standort- und Immobilienentwicklung mitbringt.

Für Sie birgt das wertvolle Vorteile: Sie gewinnen hohe Expertise und langfristige Planungssicherheit, auf die Sie im wahrsten Wortsinn bauen können.

