



# Donau – Stadt – Wohnen

Wien 22  
Breitenleer Straße 27

330 freifinanzierte Mietwohnungen  
Bezug ab 2020

**SOZIALBAU AG**

*Mehr als ein Dach  
über dem Kopf*



# Gegensätze ziehen sich an

Die Donaustadt ist der größte und am dünnsten besiedelte Bezirk Wiens. Und auch der am schnellsten wachsende. Während sich viele in diesem Bezirk eingemeindeten Orte ihren dörflichen Charakter noch weitgehend bewahrt haben, entstehen hier auch immer mehr architektonisch interessante Gebäude und qualitativ hochwertiger moderner Wohnraum.

Die U-Bahn Linie U1 sowie die Schnellbahn S 80 erschließen die Donaustadt in kürzester Zeit mit dem Stadtzentrum. Freizeitvergnügen und Naturerlebnis sind im Bezirk groß geschrieben. Die Alte Donau sowie die Donauinsel sind eine Besonderheit unter den europäischen

Großstädten und laden zu Badevergnügen im Sommer, kulinarisch-geselligem Gastgarten-Genuss, Party und Sport ein. Mit der Lobau befindet sich hier sogar Nationalpark-Gebiet auf Stadtfläche.

Wir bieten 330 freifinanzierte Wohnungen von 55–115 m<sup>2</sup> mit großzügiger Wohnatmosphäre, hoher Varianz und Vielfalt an Grundrissen, privaten Freiräumen wie Mietergärten, Terrassen und Loggien sowie mit modernster Ausstattung



## Licht nährt die Seele – da kommen Sie gern nach Hause

Klare Linien und Helligkeit charakterisieren die Architektur dieser neuen Wohnhäuser. Durch die harmonische Verbindung von Bauteilen und großzügigen Freiflächen entsteht hier ein Wohlfühl-Ensemble mit einladenden Zugängen, freundlicher Transparenz und interessanten Sichtbezügen. Eine Anlage, die funktioniert und ein gemütliches, modernes Zuhause wird.

Raumhohe Fixverglasungen erzeugen auch in den Privatbereichen eine optische Erweiterung des Wohnraumes. So wirken die Wohnungen hell, freundlich – und noch größer. Das freut

das Auge und die Seele. Der hohe Variantenreichtum an Grundrissen bietet jedem Anspruch das passende Umfeld – durch die kluge Planung sind die Wohnungen leicht zu möblieren.

Die Gemeinschaftsflächen sind ebenso großzügig, hell und transparent angelegt. So können Sie zum Beispiel nicht nur von den Gemeinschaftsräumen aus Ihre Kinder am Spielplatz überblicken – Transparenz erhöht auch das Sicherheitsgefühl in den Gebäuden.



# Gegensätze ziehen sich an

Die Donaustadt ist der größte und am dünnsten besiedelte Bezirk Wiens. Und auch der am schnellsten wachsende. Während sich viele in diesem Bezirk eingemeindeten Orte ihren dörflichen Charakter noch weitgehend bewahrt haben, entstehen hier auch immer mehr architektonisch interessante Gebäude und qualitativ hochwertiger moderner Wohnraum.

Die U-Bahn Linie U1 sowie die Schnellbahn S 80 erschließen die Donaustadt in kürzester Zeit mit dem Stadtzentrum. Freizeitvergnügen und Naturerlebnis sind im Bezirk groß geschrieben. Die Alte Donau sowie die Donauinsel sind eine Besonderheit unter den europäischen

Großstädten und laden zu Badevergnügen im Sommer, kulinarisch-geselligem Gastgarten-Genuss, Party und Sport ein. Mit der Lobau befindet sich hier sogar Nationalpark-Gebiet auf Stadtfläche.

Wir bieten 330 freifinanzierte Wohnungen von 55–115 m<sup>2</sup> mit großzügiger Wohnatmosphäre, hoher Varianz und Vielfalt an Grundrissen, privaten Freiräumen wie Mietergärten, Terrassen und Loggien sowie mit modernster Ausstattung

## Alles, was Sie brauchen

Die Infrastruktur könnte nicht besser sein. Für die Kleinen wird auf Bauplatz 3 ein Kindergarten mit geschütztem Vorplatz errichtet. Die nächste Volksschule ist fußläufig erreichbar, höhere Schulen sind sowohl in der unmittelbaren Umgebung, als auch über die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar.

Nahversorgung ist natürlich vorhanden. Der Gewerbepark Stadlau ist so nah, dass Sie die Einkaufsmöglichkeiten gut nutzen können, und gerade so fern, dass er die Wohnqualität nicht beeinflusst. Citygate und Donauzentrum sind weitere Shopping-Zentren in der Nähe. Die volle Vielfalt an allem, was der Mensch braucht oder wünscht – und das nur einen Steinwurf entfernt.

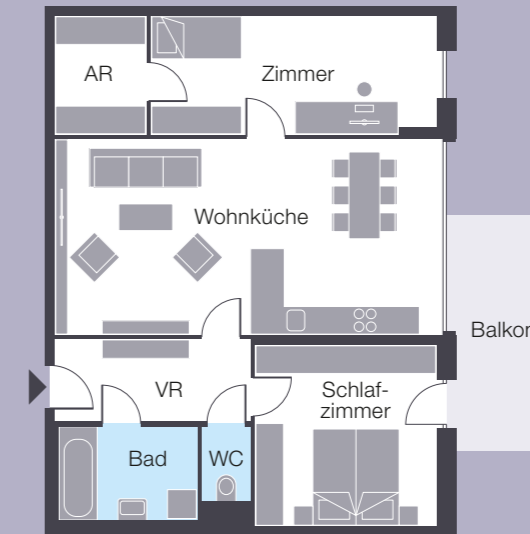


## In unmittelbarer Nähe

- Einkaufen, Gastronomie, Apotheke
- Kindergärten, Schulen
- Badeteich Hirschstetten
- U-Bahn Linie U 1 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien
- Anschluss an die S 2



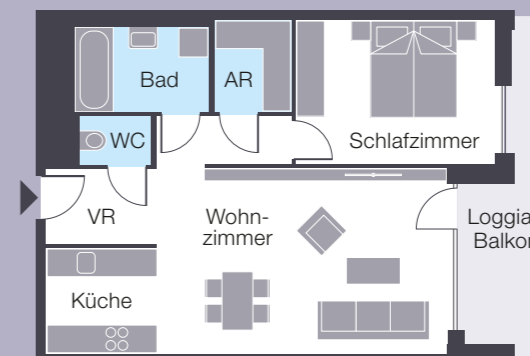
© Visualisierungen: schreinerkastler.at, Fotos: vogus.at



### Prima 3 Zimmer

80,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ 10,49 m<sup>2</sup> Freifläche (Balkon)

Eigenmittel ca. € 16.800,-  
Miete ca. € 735,- / Monat



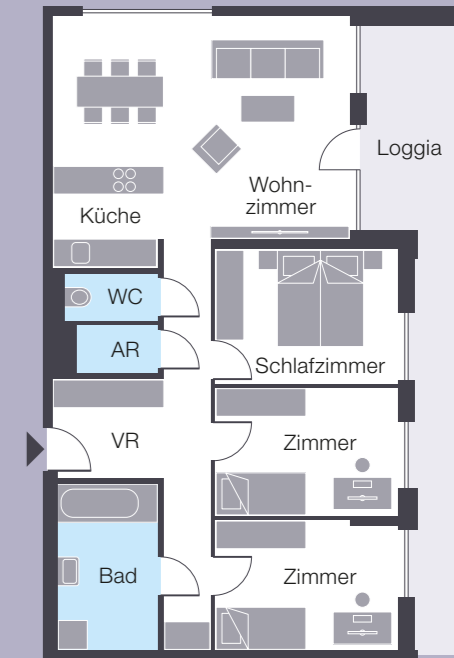
### Kompakt 2 Zimmer

56,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ 9,31 m<sup>2</sup> Freifläche (Loggia + Balkon)

Eigenmittel ca. € 11.800,-  
Miete ca. € 516,25 / Monat

### Wir bieten

- Freiräume (Garten, Loggia, Balkon, Terrasse)
- Kinderspielplatz
- Modernste Glasfaser-Verkabelung
- SAT-Anlage inkludiert
- Garagenabstellplätze in Miete € 78,-



### Quattro 4 Zimmer

85,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ 15,23 m<sup>2</sup> Freifläche (Loggia)

Eigenmittel ca. € 19.400,-  
Miete ca. € 848,75 / Monat

## Zahlen. Daten. Fakten.

- 330 freifinanzierte Mietwohnungen
- Wohnungen von 50–115 m<sup>2</sup>
- privater Freiraum wie Terrasse, Garten, Loggia oder Balkon
- 1 Kindergarten
- Gemeinschaftsflächen wie Terrassendeck, Fahrradraum, Fitness + Infrarotkabine
- keine Einkommensgrenzen
- direkt vom Bauträger
- Bezug 2020





Wir beraten  
Sie gerne!

Mo–Fr 8:00–11:30  
und Mo–Do auch 13:00–16:00

Lindengasse 55, 1070 Wien

Telefon: 01/52 195-222

kundenzentrum@sozialbau.at

[www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at)



## Unsere Besonderheiten

- Direkt vom Bauträger ■ Mietwohnungen mit Vorschlagsrecht
- Keine Einkommensgrenzen
- Modernste Glasfaser-Verkabelung für blitzschnelles Internet
- Mehr als 80 TV- und Hörfunkprogramme inkludiert

Symboldarstellung