

# IHRE EXKLUSIVE WOHN-OASE IM 22. BEZIRK

Donaufelder Straße 205 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)



## HIGHLIGHTS

---

- Einzigartiges Wohnerlebnis in einem erstklassigen **Erstbezugs-Neubau**.
- Profitieren Sie von einer **idealen Umgebung** mit kurzem Wegen zum Donauzentrum, der Alten Donau und der U1-Station Kagraner Platz, die Sie direkt mit dem Herzen der Stadt verbindet.
- Genießen Sie modernen Wohnkomfort dank durchdachter und **hochwertiger Ausstattung**.
- Erweitern Sie Ihren Wohnraum mit großzügigen **Freiflächen** – wie einem Balkon, Loggia, Garten oder einer Terrasse.
- Erfreuen Sie sich an den Vorzügen eines eigenen **PKW-Stellplatzes in der Tiefgarage** für bequemes und stressfreies Parken.

## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1220 Wien, Donaufelder Straße 205
<b>Objektart:</b>	Industrie / Gewerbe, Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	7 von 94 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	0 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.







## AUSSTATTUNG

---

- Modernster Standard mit Vollwärmeschutzfassade für geringe Heizkosten
- Hohe Lebensqualität durch stilvolles Design
- Aufzug für erleichterten Zugang zu allen Etagen
- Fußbodenheizung für optimalen Komfort im Eigenheim
- Elektrische Außenrollläden zur effektiven Steuerung von Licht- und Sonneneinstrahlung
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Dachgeschoßen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung und Echtholzböden für modernen Wohnkomfort

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 29.08 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	250 m
Klinik	2.800 m
Krankenhaus	2.775 m

## Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	925 m

## Verkehr

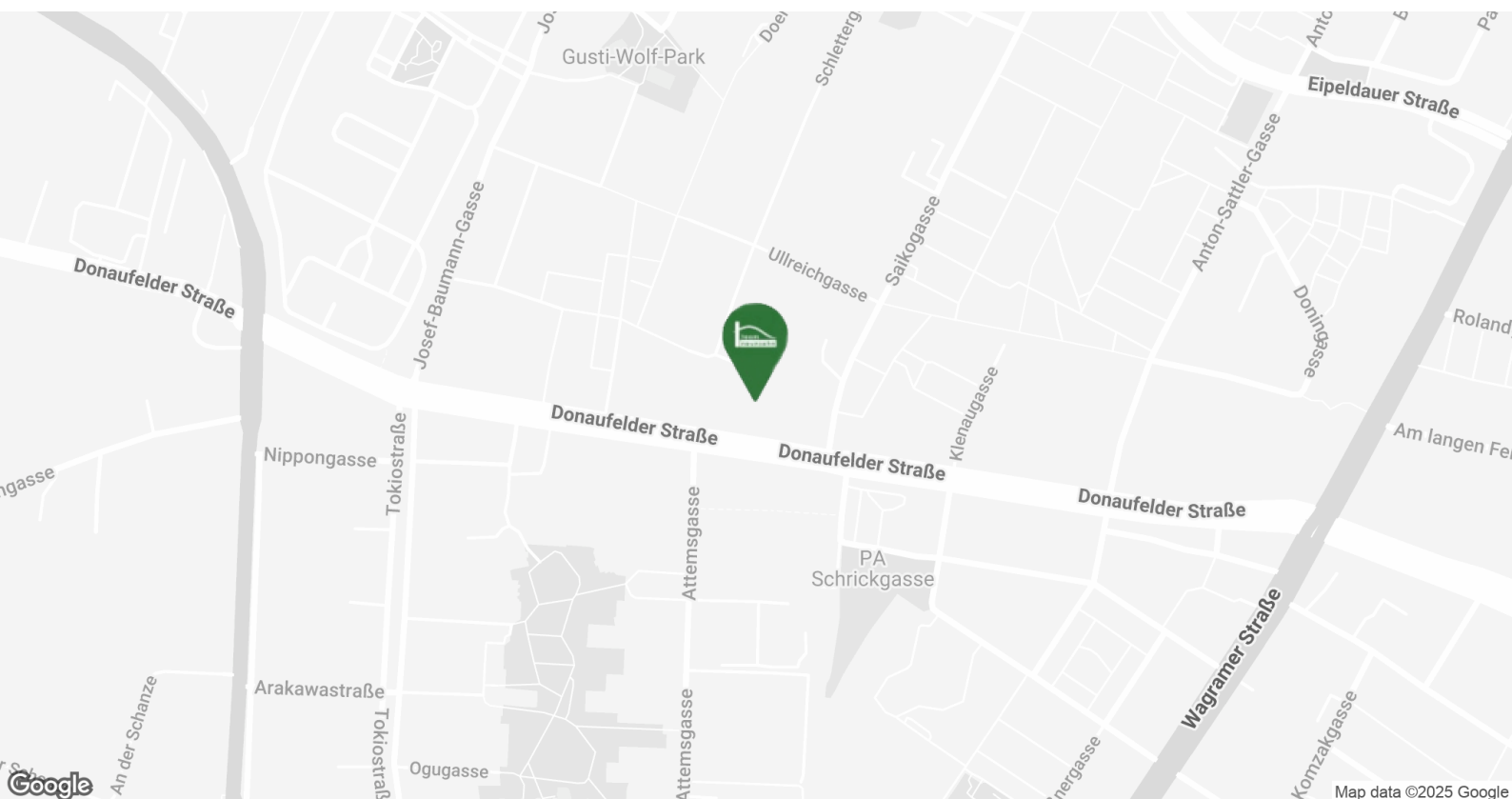
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

## Kinder & Schulen

Schule	325 m
Kindergarten	175 m
Universität	525 m
Höhere Schule	550 m

## Sonstige

Geldautomat	575 m
Bank	575 m
Post	725 m
Polizei	850 m

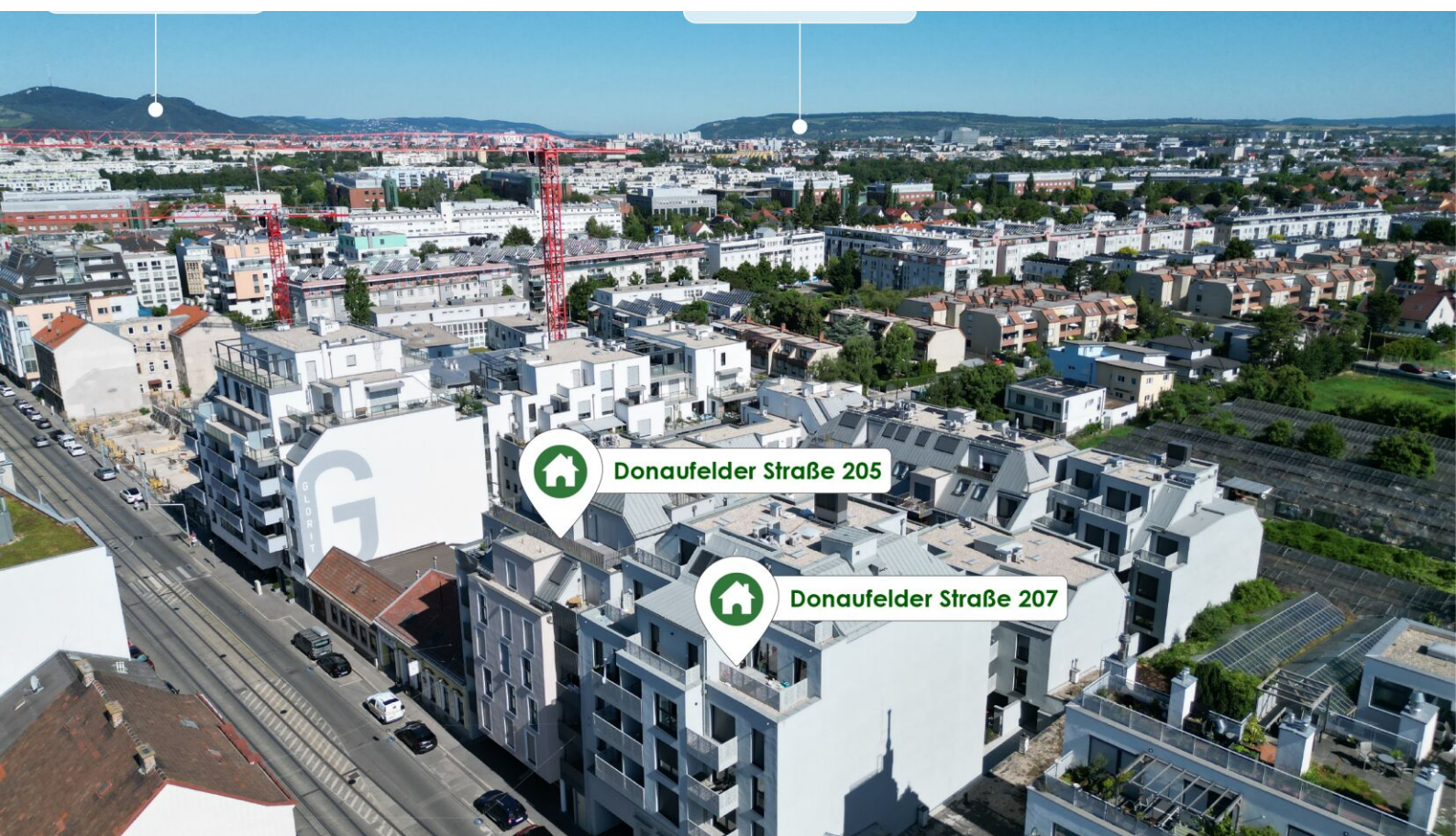




## FACTS

### 1220 WIEN DONAUFELDER STRASSE 205

- Neubau/Erstbezug
- Eigengrund
- kosteneffiziente Erdwärmeheizung
- Küche inkludiert
- nähe U1 Kagran
- hochwertige Ausstattung

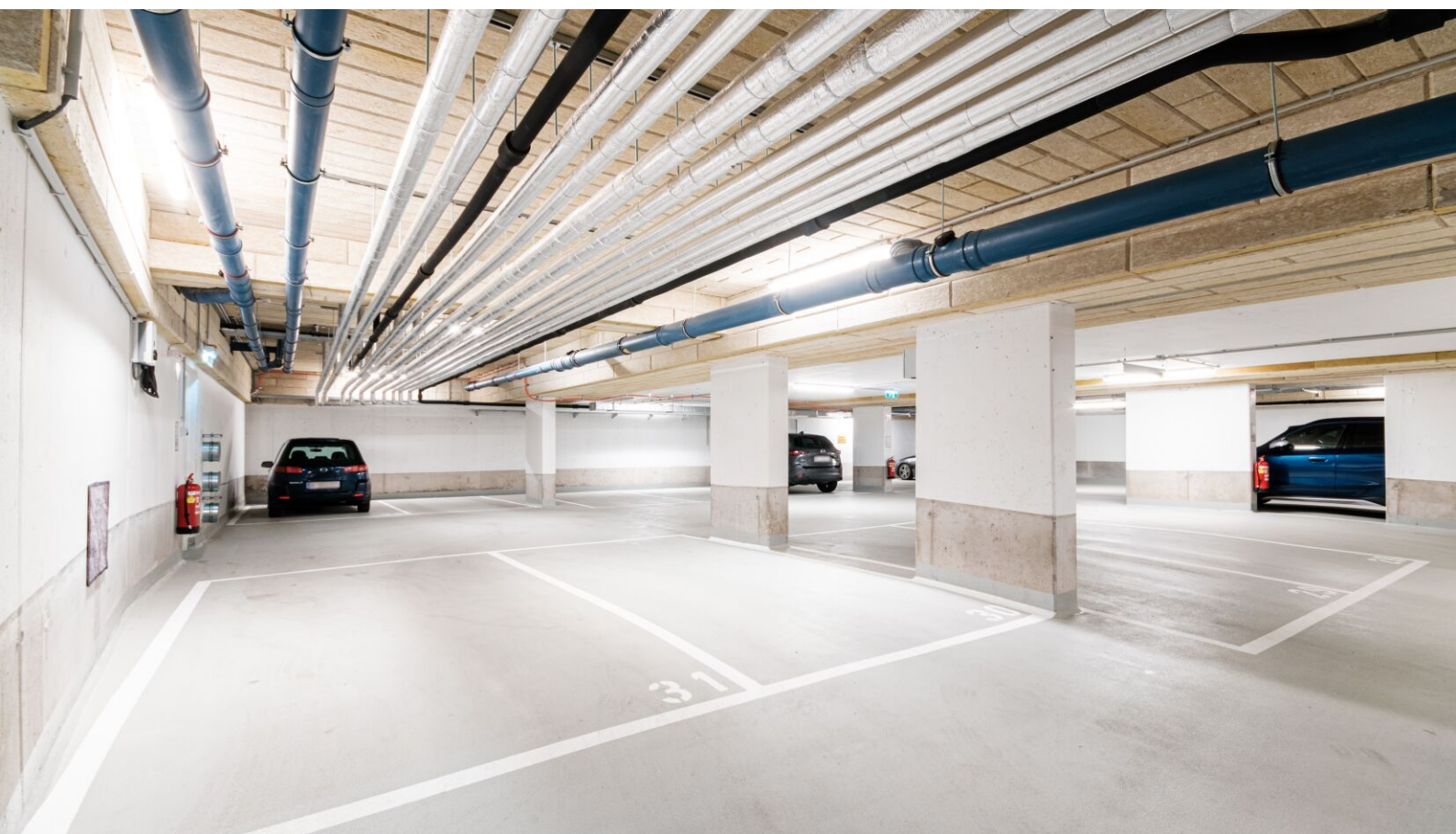




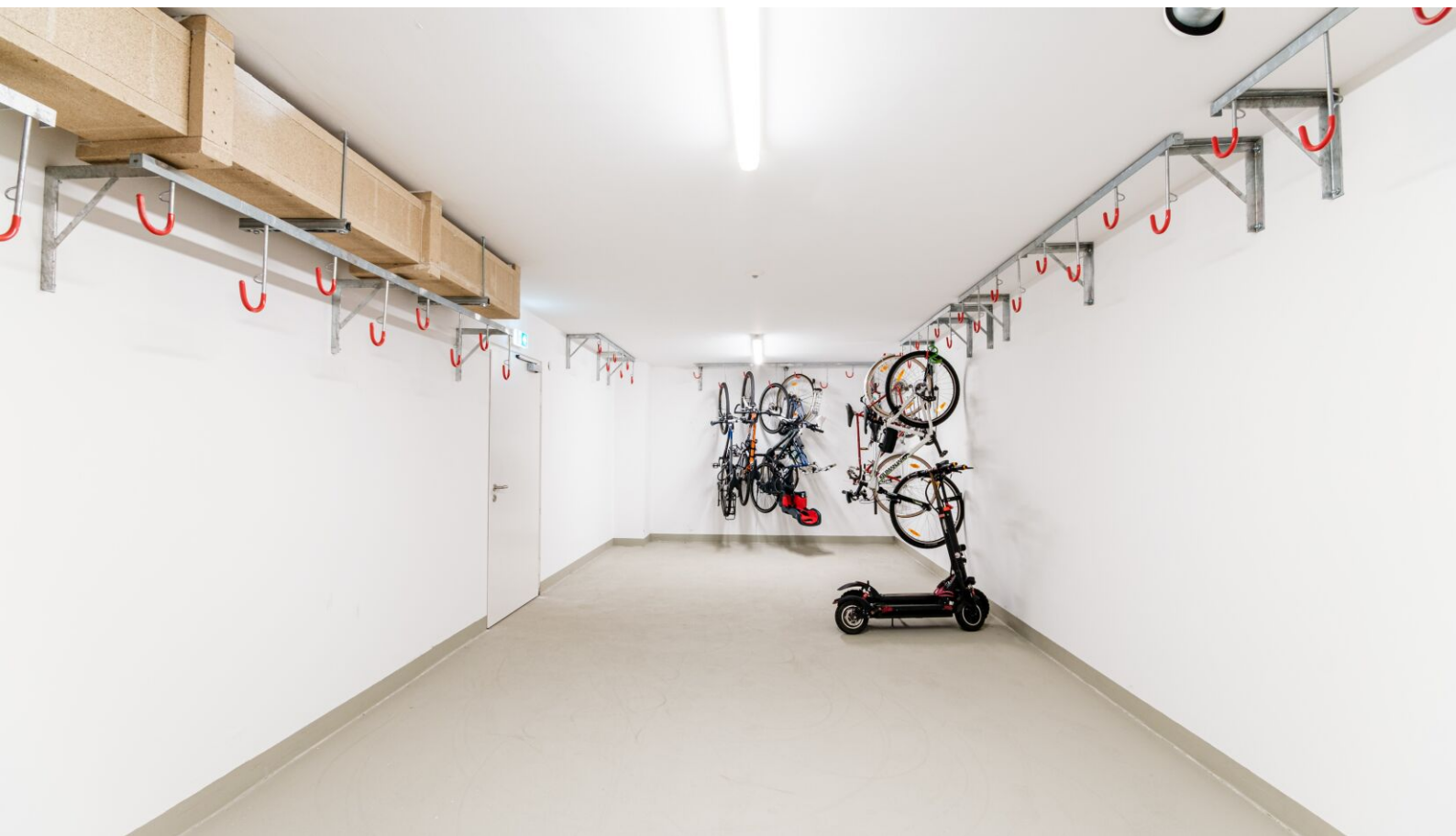




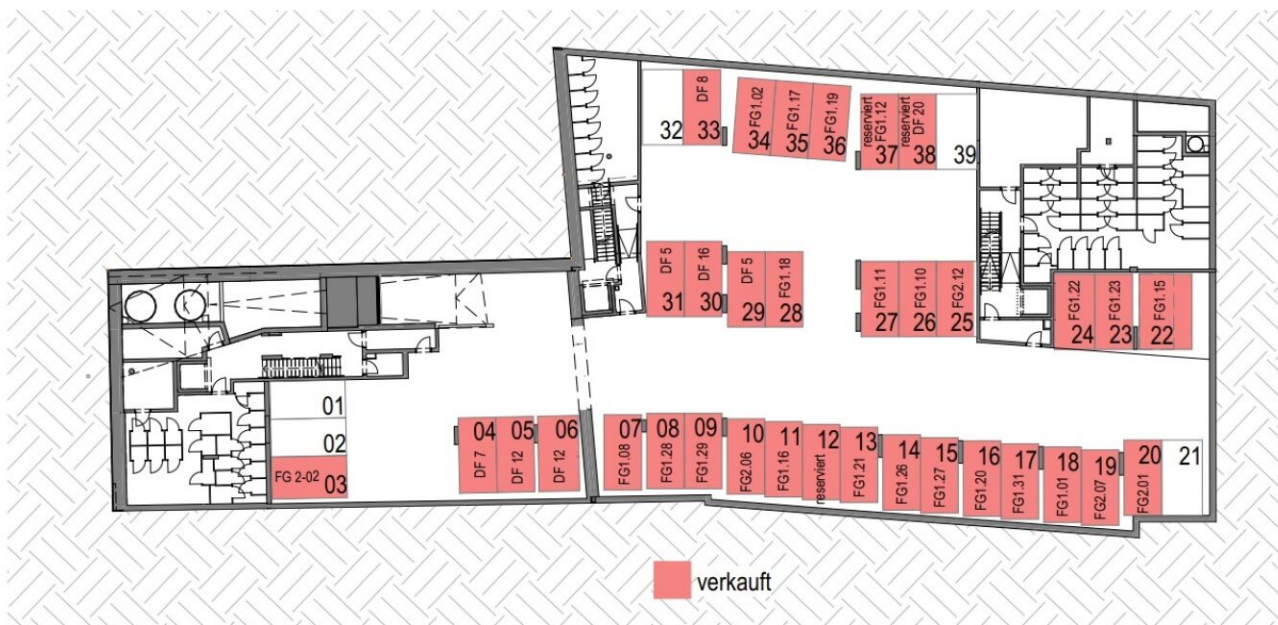








## Untergeschoss





# VERFÜGBARE EINHEITEN

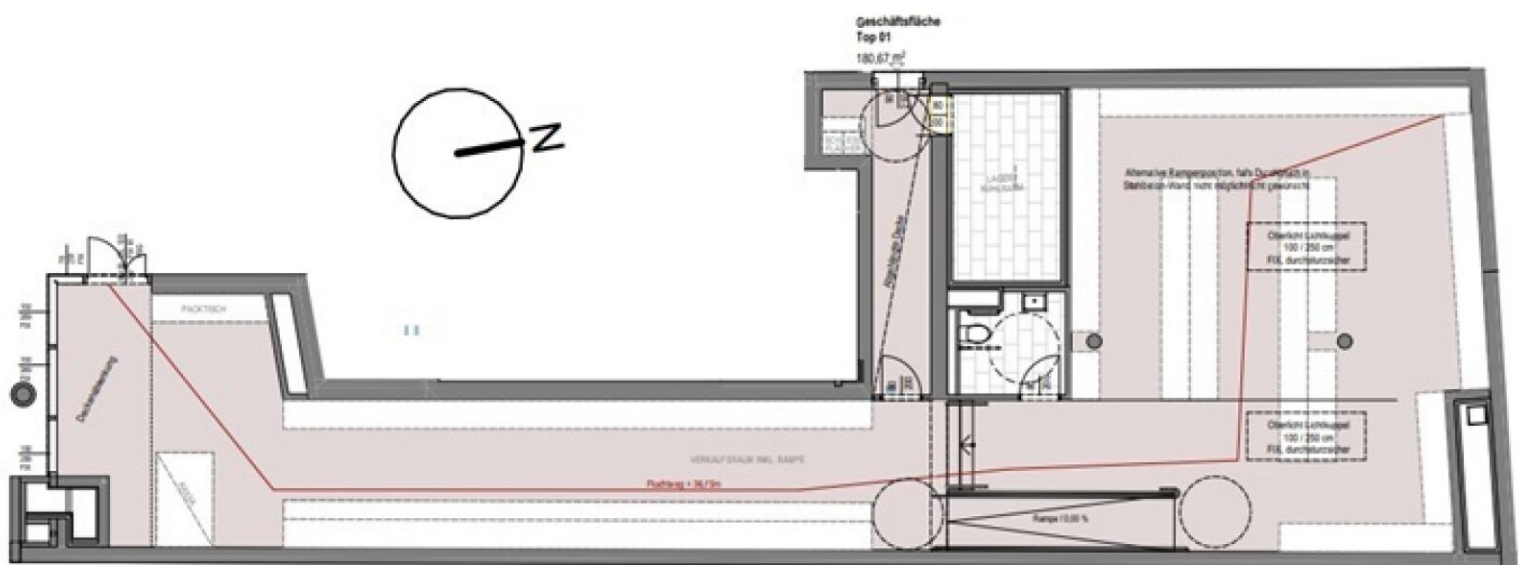


## Top 1 - Stiege 1

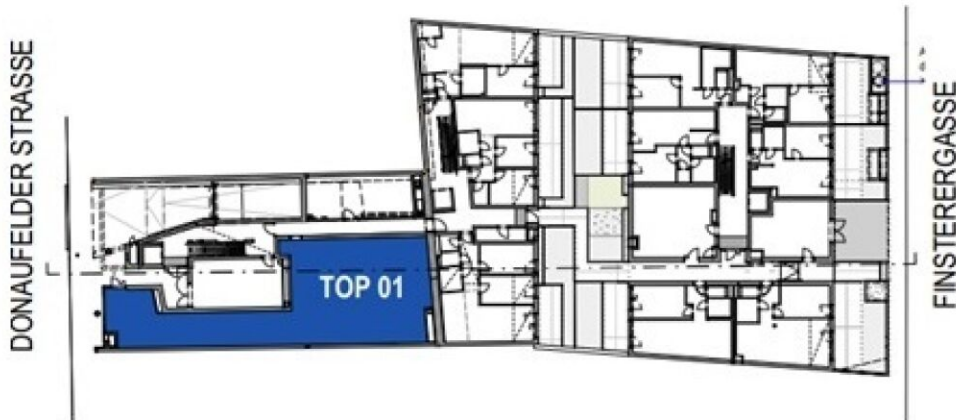
180,67 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 447.088,00

Anlegerpreis: € 399.900,00



Erdgeschoss



### TOP 01

### EG

#### Geschäftsfläche

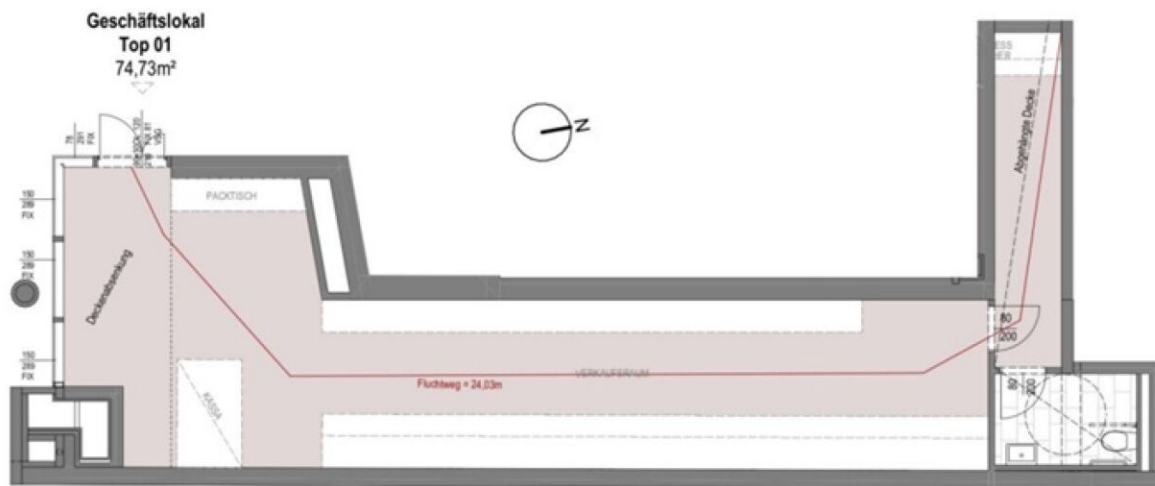
Garderobe	1,47 m <sup>2</sup>
Waschraum / WC	4,53 m <sup>2</sup>
Lager / Kühlraum	9,11 m <sup>2</sup>
Gang	7,99 m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche	157,57 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>180,67 m<sup>2</sup></b>

## Top 01 - Stiege 1

74,73 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 279.000,00

Anlegerpreis: € 249.000,00



Erdgeschoss



### TOP 01

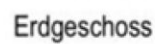
### EG

#### Geschäftsfläche

Garderobe	7,67 m <sup>2</sup>
Waschraum / WC	4,46 m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche	62,60 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>74,73 m<sup>2</sup></b>



Anlegerpreis: € 347.000,00



<b>Einlagerungsräume</b>	
Gang	36,36 m²
Einlagerungsräume	65,92 m²
<b>SUMME</b>	<b>102,28 m²</b>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 22 - Stiege 1

67,64 m<sup>2</sup>

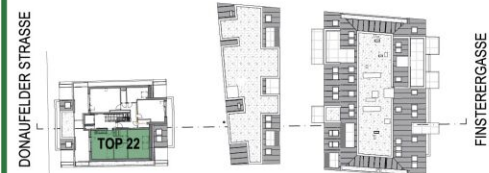
Endnutzerpreis: € 459.000,00

Anlegerpreis: € 408.185,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien



### 2. Dachgeschoss



### 3. Dachgeschoss



### TOP 22

### 2.-3.DG

Wohnnutzfläche

Vorraum	1,80m <sup>2</sup>
WC	1,38m <sup>2</sup>
Bad	7,12m <sup>2</sup>
Gang	3,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,27m <sup>2</sup>
Zimmer	23,38m <sup>2</sup>
Galerie	10,51m <sup>2</sup>
SUMME	67,64m <sup>2</sup>

Terrasse	17,07m <sup>2</sup>
Terrasse	4,79m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 10 - Stiege 2

73,70 m<sup>2</sup>

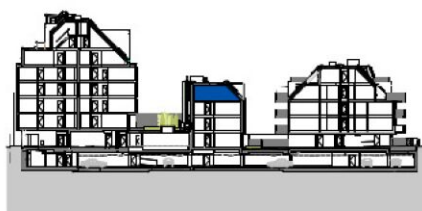
Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 425.900,00



1. Dachgeschoss

Schnitt



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichter. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**

Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29



**Donaufree205**  
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH



### TOP 2-10 1.DG

Wohnnutzfläche

Vorraum	10,98m <sup>2</sup>
WC	2,10m <sup>2</sup>
Bad	5,42m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54m <sup>2</sup>
Abstellraum	11,11m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,14m <sup>2</sup>
Zimmer	16,41m <sup>2</sup>
SUMME	73,70m <sup>2</sup>

Terrasse 8,79m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFRÉE 205"  
FINSTERERASSE 22, STIEGE 2

Datum: 01.10.2025 VORABZUG 01.10.2025

Index Verkaufsplan: 06

Planbasis Wohnungsgrundriss Varianten

- zur Abstimmung  
-, noch nicht in Polierplänen oder Behördenplänen erfasst  
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

# VERFÜGBARE EINHEITEN

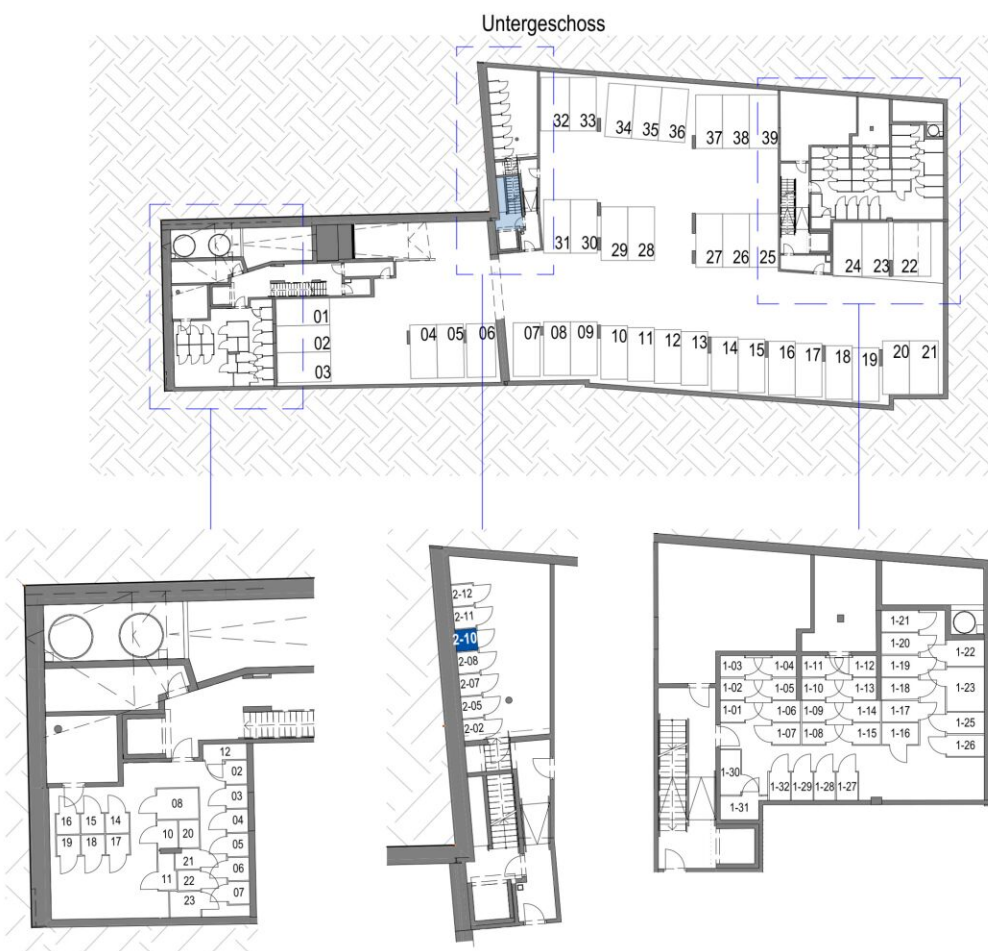


## Top 10 - Stiege 2

73,70 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 425.900,00



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**

Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29



**Donaufee205**  
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH



**TOP 2-10**

**UG**

**ÜBERSICHT**

PKW-Stellplatz  
Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEER 205"  
FINSTERERGASSE 22, STIEGE 2

Datum: 22.11.2023

Index Verkaufsplan: 05

Planbasis Übersichtspläne UG  
Polierplan Plannr.: 510\_04\_D\_01\_E-1\_UG\_G\_231122,  
510\_04\_F\_01\_E-1\_UG\_H\_231122  
INDEX G/H, 22.11.2023

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

2/2

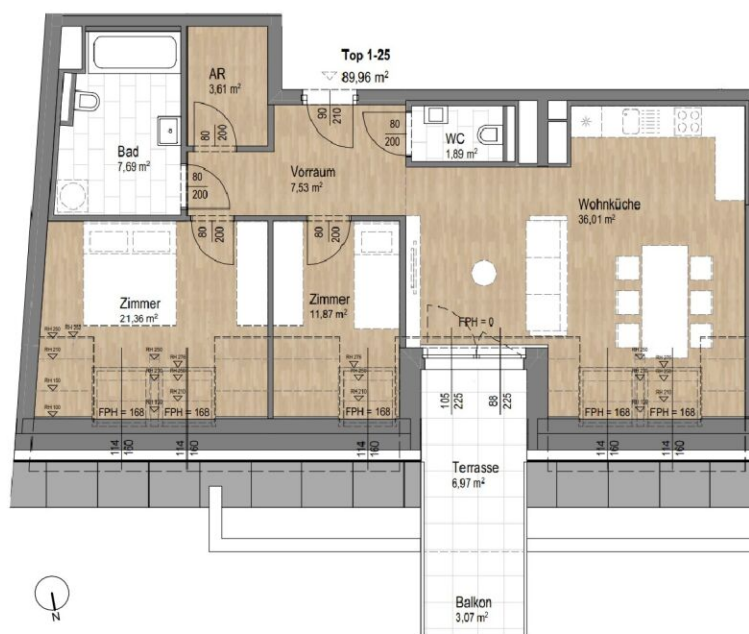


## Top 25 - Stiege 3

89,96 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 549.000,00

Anlegerpreis: € 488.220,00



### TOP 1-25

### 1.DG

#### Wohnnutzfläche

Vorraum	7,53m <sup>2</sup>
WC	1,89m <sup>2</sup>
Bad	7,69m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,61m <sup>2</sup>
Wohnküche	36,01m <sup>2</sup>
Zimmer	21,36m <sup>2</sup>
Zimmer	11,87m <sup>2</sup>
SUMME	89,96m <sup>2</sup>

Terrasse	6,97m <sup>2</sup>
Balkon	3,07m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	

#### 1. Dachgeschoss



# VERFÜGBARE EINHEITEN

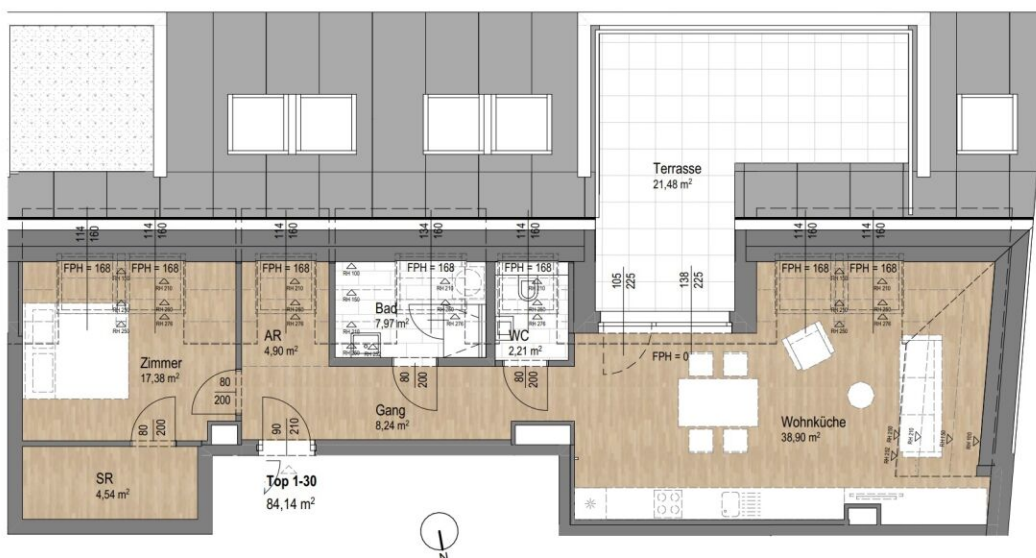


## Top 30 - Stiege 3

84,14 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 425.970,00



### TOP 1-30

### 2.DG

#### Wohnnutzfläche

Gang	8,24m <sup>2</sup>
WC	2,21m <sup>2</sup>
Bad	7,97m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,90m <sup>2</sup>
Schrankraum	4,54m <sup>2</sup>
Wohnküche	38,90m <sup>2</sup>
Zimmer	17,38m <sup>2</sup>
SUMME	84,14m <sup>2</sup>

Terrasse 21,48m<sup>2</sup>

#### Einlagerungsraum

#### 2. Dachgeschoss

