



Wohnraum auf Eigengrund – Erstbezug mit Küche in Bestlage bei U1 & Alter Donau

Donaufelder Straße 205 | 1220 Wien

2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Donaufelder Straße 205
Objektart:	Industrie / Gewerbe, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	6 von 6 verfügbar
Zimmer:	0 - 3
Beziehbar ab:	ab sofort

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 29.08 kWh/m²a
- 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

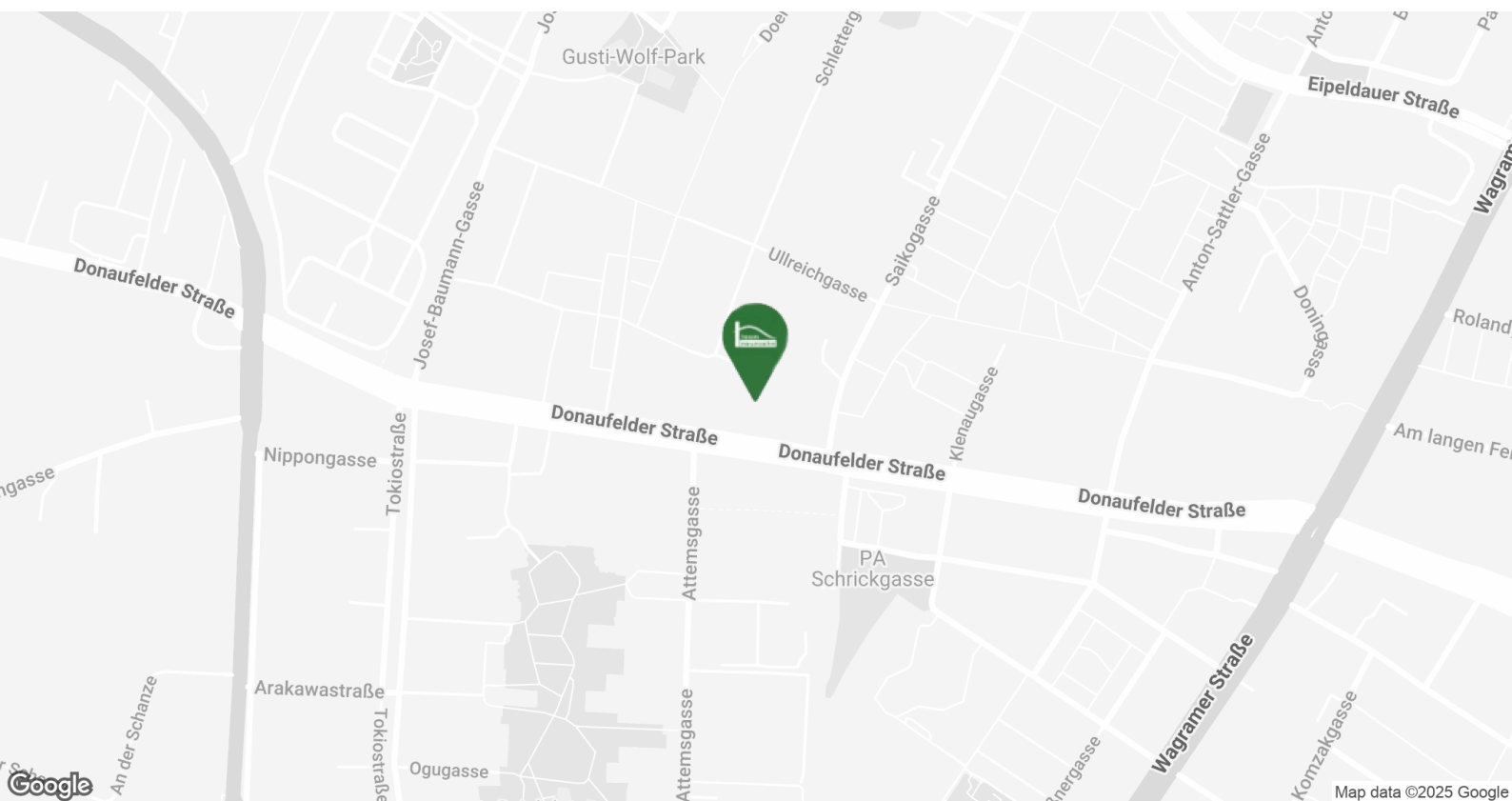
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

Kinder & Schulen

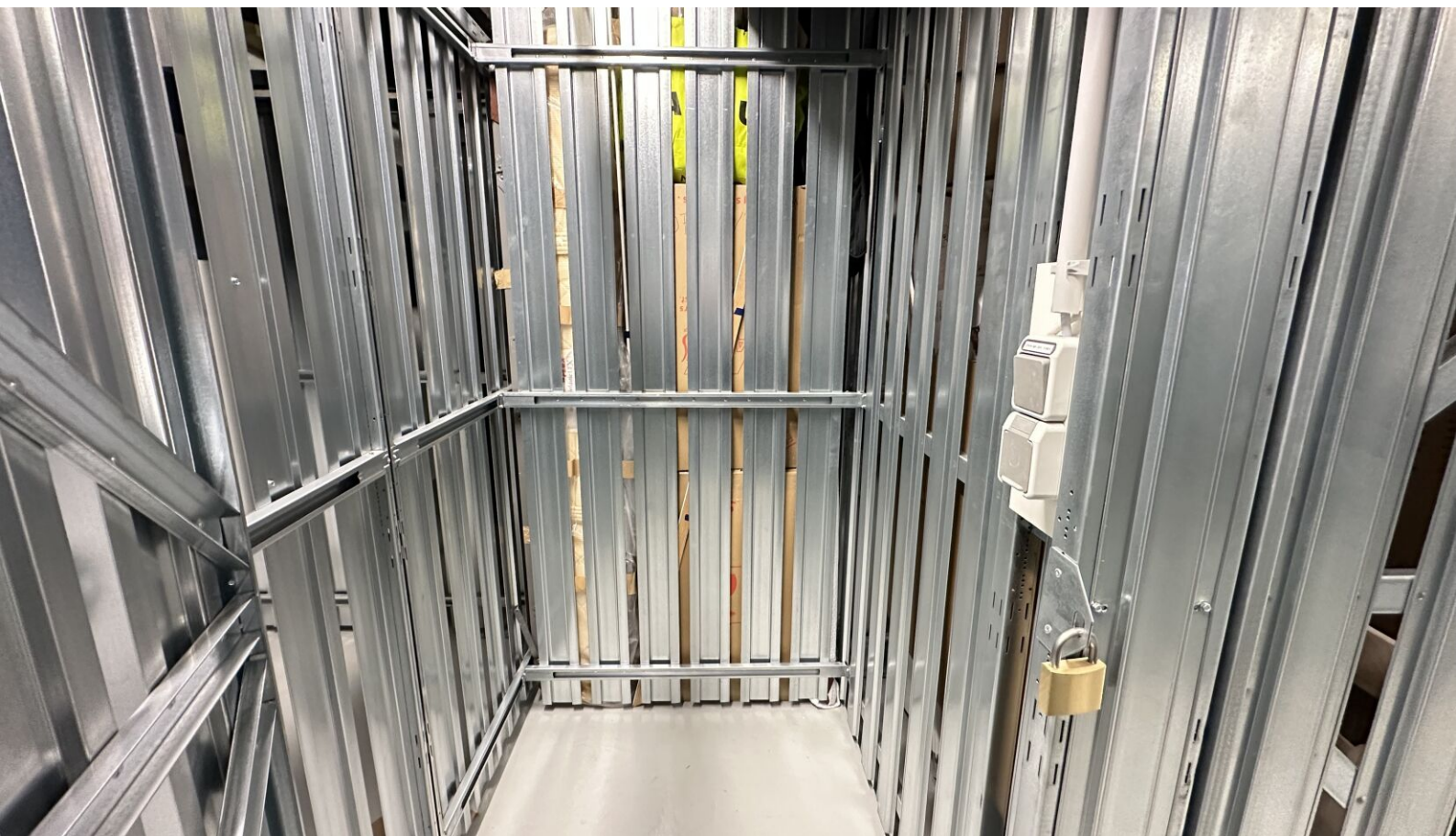
Schule	325 m
Kindergarten	175 m
Universität	525 m
Höhere Schule	550 m

Sonstige

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











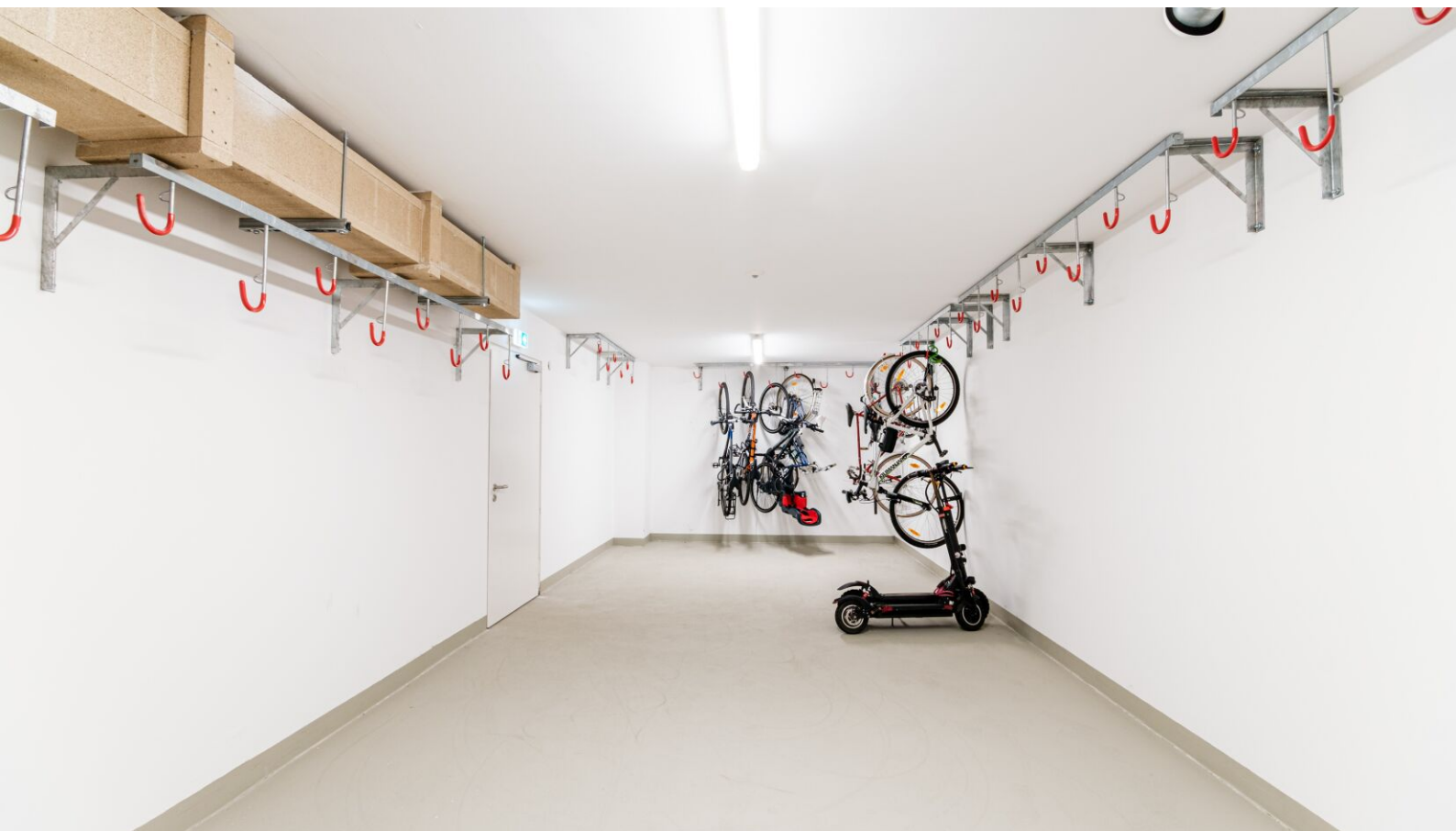
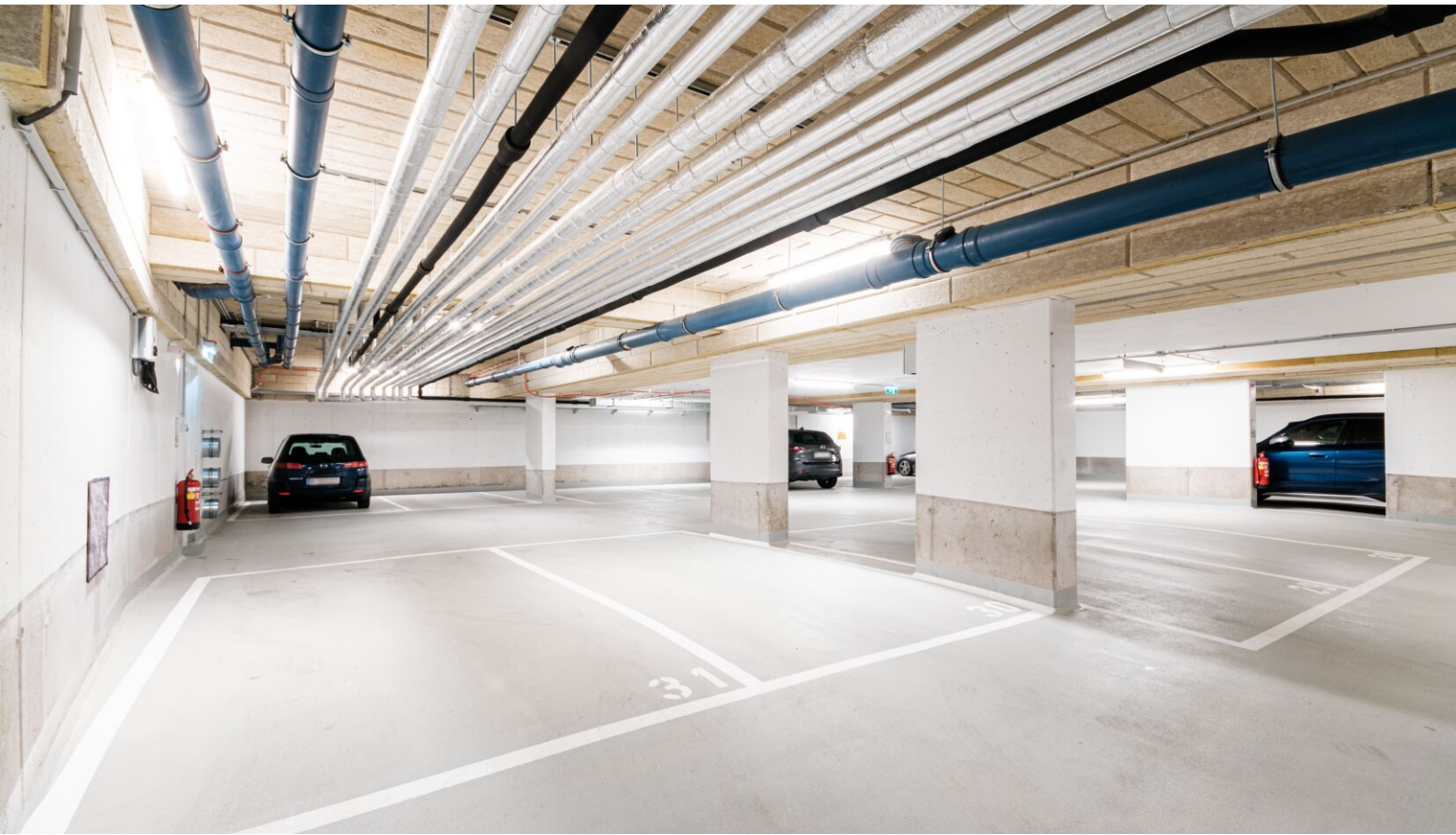
FACTS

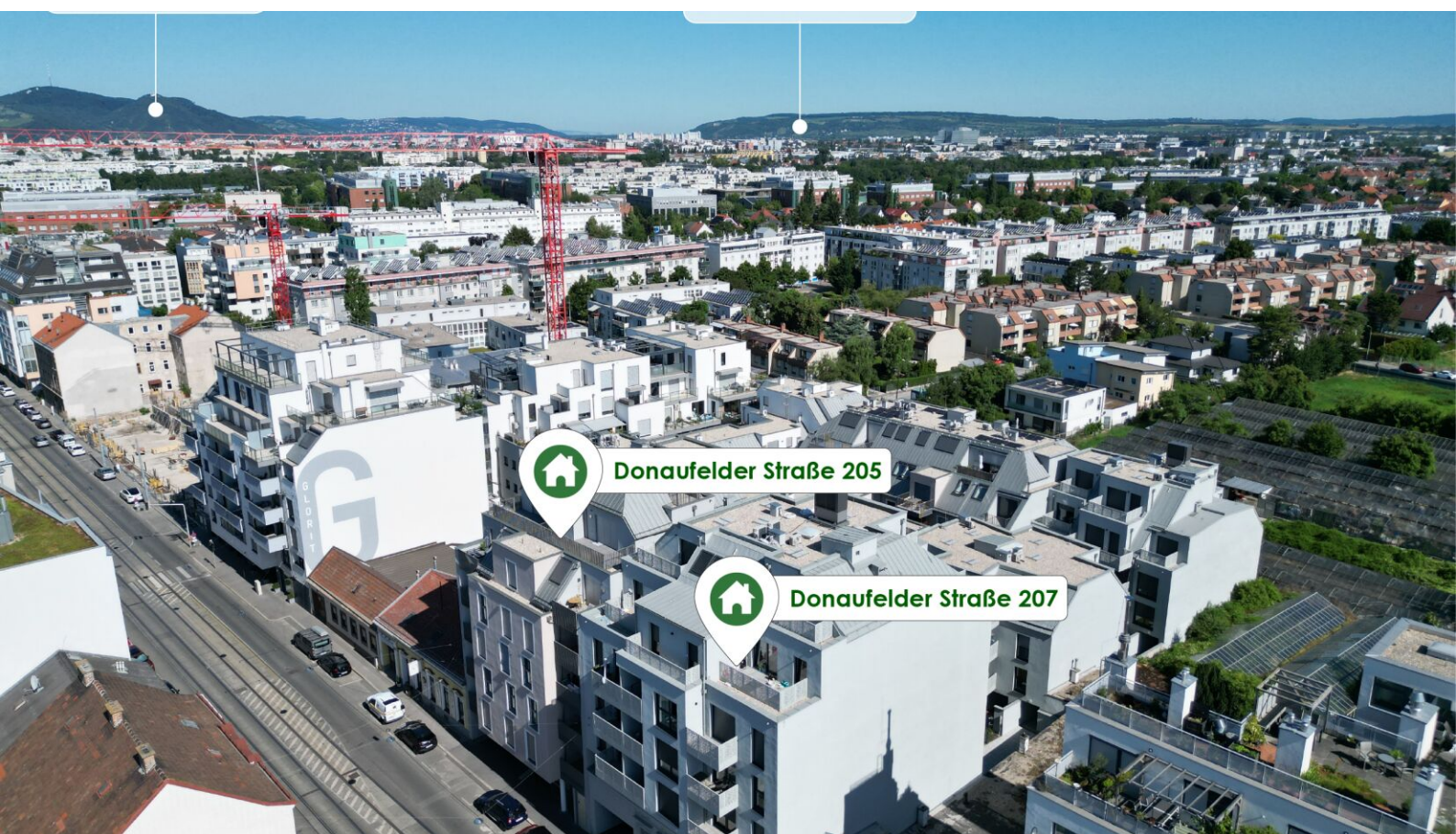
1220 WIEN DONAUFELDER STRASSE 205

- Erstbezug in U1-Nähe
- auf seltenem Eigengrund
- Terrassen mit Weitblick
- Nähe Kirschblütenpark
- unweit der Alten Donau

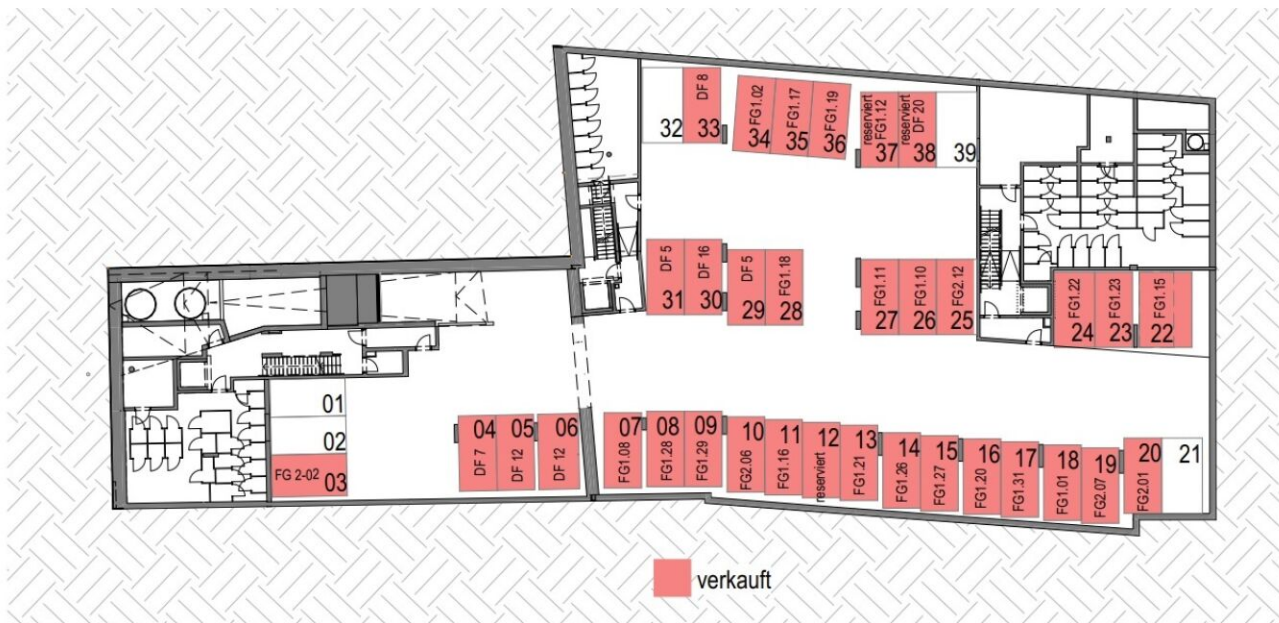








Untergeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

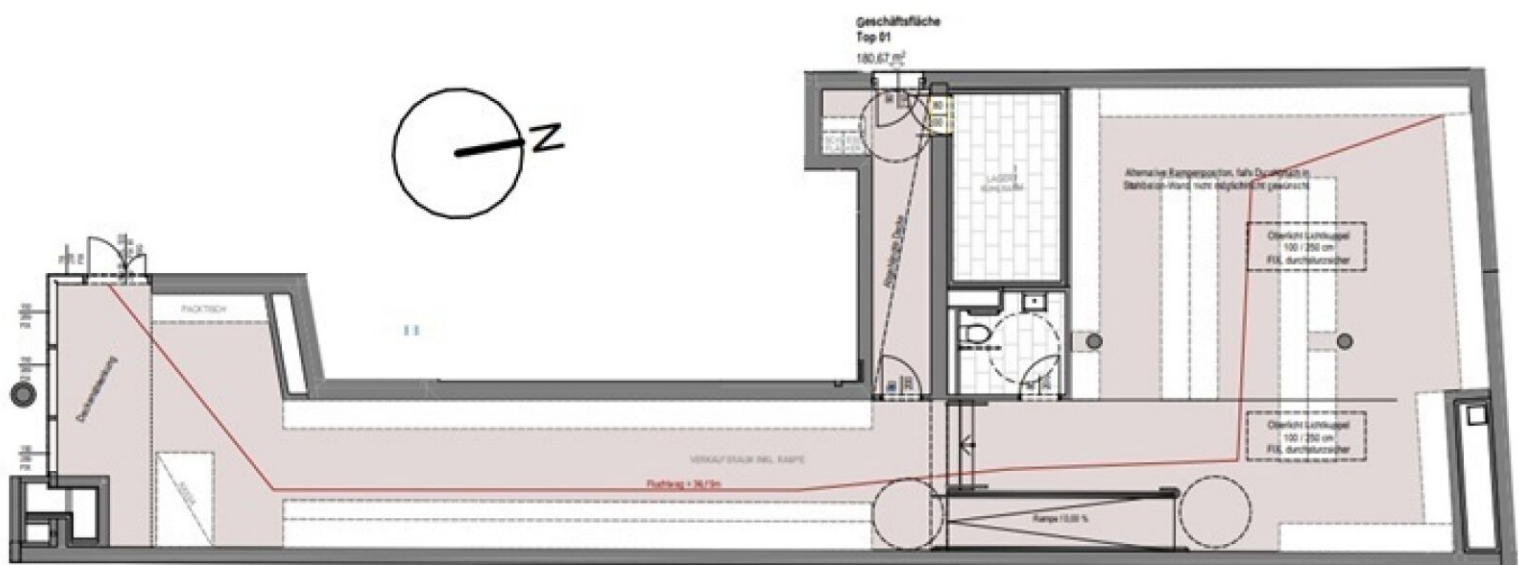


Top 1 - Stiege 1

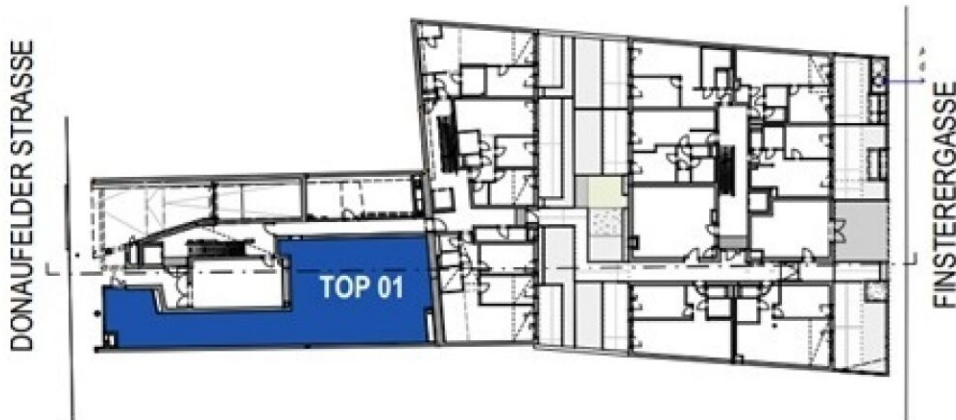
180,67 m²

Endnutzerpreis: € 670.000,00

Anlegerpreis: € 595.000,00



Erdgeschoss



TOP 01

EG

Geschäftsfläche

Garderobe	1,47 m ²
Waschraum / WC	4,53 m ²
Lager / Kühlraum	9,11 m ²
Gang	7,99 m ²
Geschäftsfläche	157,57 m ²
SUMME	180,67 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 22 - Stiege 1

67,64 m²

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 ²
WC	1,38m ²
Bad	7,12m ²
Gang	3,20m ²
Wohnküche	20,27m ²
Zimmer	23,38m ²
Galerie	10,51m ²
SUMME	67,64m ²

Terrasse	17,07m ²
Terrasse	4,79m ²

Anlegerpreis: € 514.900,00

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 10 - Stiege 2

73,70 m²

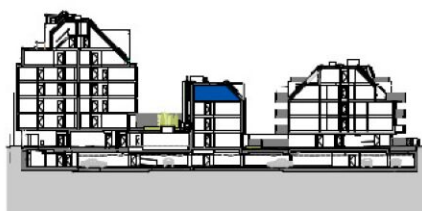
Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 399.290,00



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 Grundaussattung. 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
PROJEKTRICHTUNGS GmbH



TOP 2-10 1.DG

Wohnnutzfläche

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

Terasse 8,79m²

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

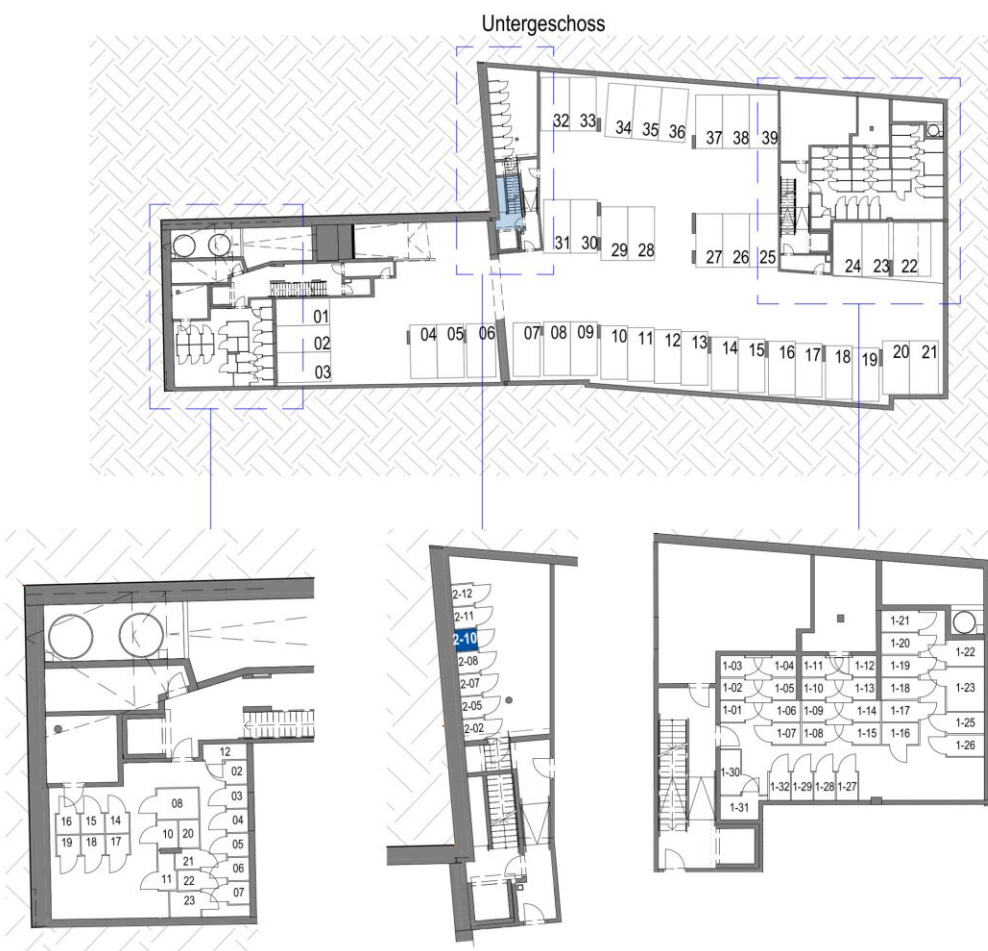


Top 10 - Stiege 2

73,70 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 399.290,00



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

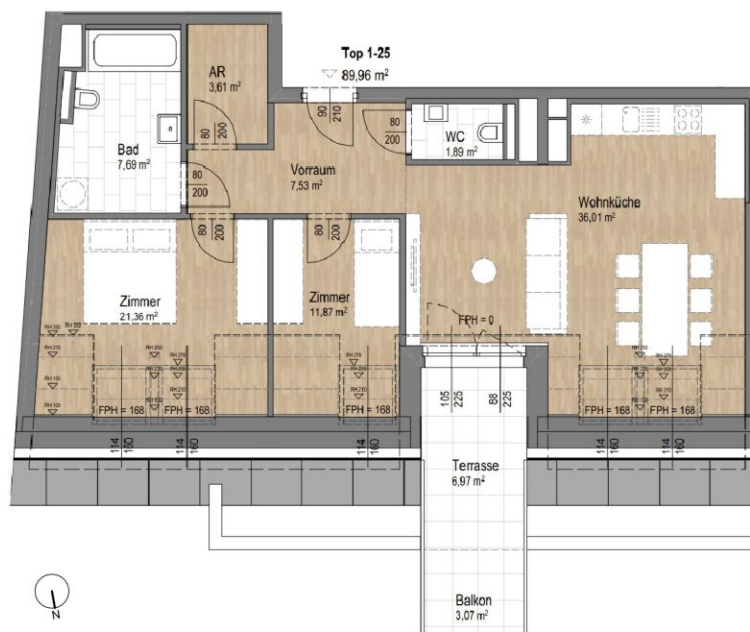
2/2

Top 25 - Stiege 3

89,96 m²

Endnutzerpreis: € 549.000,00

Anlegerpreis: € 488.220,00



TOP 1-25

1.DG

Wohnnutzfläche

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

Terrasse	6,97m ²
Balkon	3,07m ²
Einlagerungsraum	

1. Dachgeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

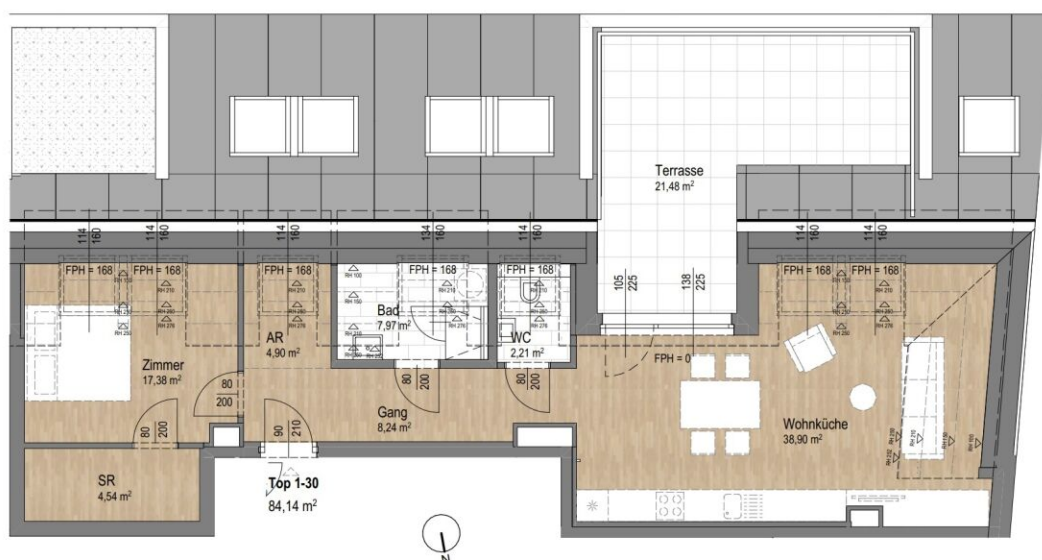


Top 30 - Stiege 3

84,14 m²

Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 425.970,00



TOP 1-30

2.DG

Wohnnutzfläche

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

Terrasse 21,48m²

Einlagerungsraum

2. Dachgeschoss

