

# 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.

# DAS PROJEKT



## 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>	6 von 92 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

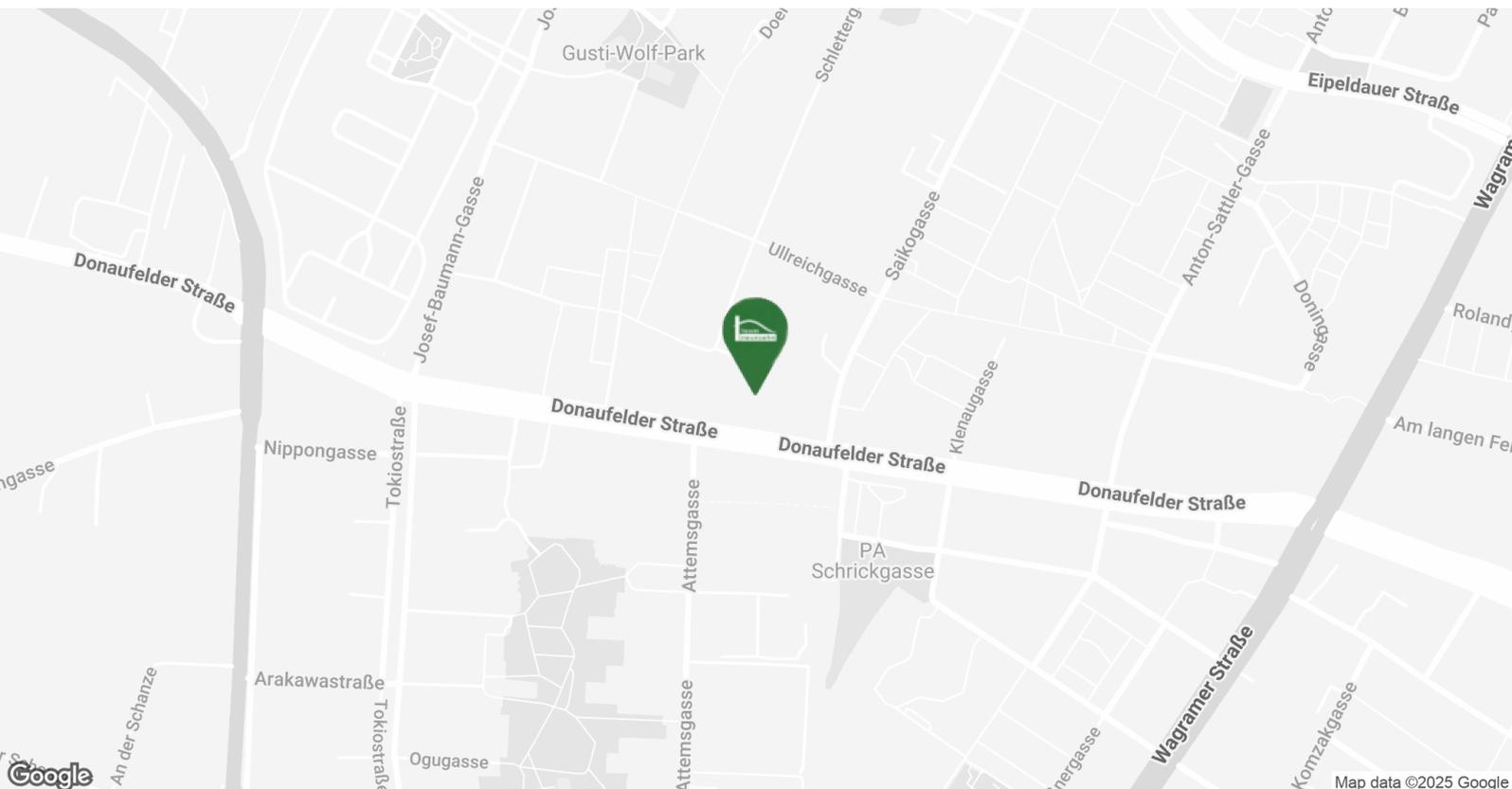
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

## 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







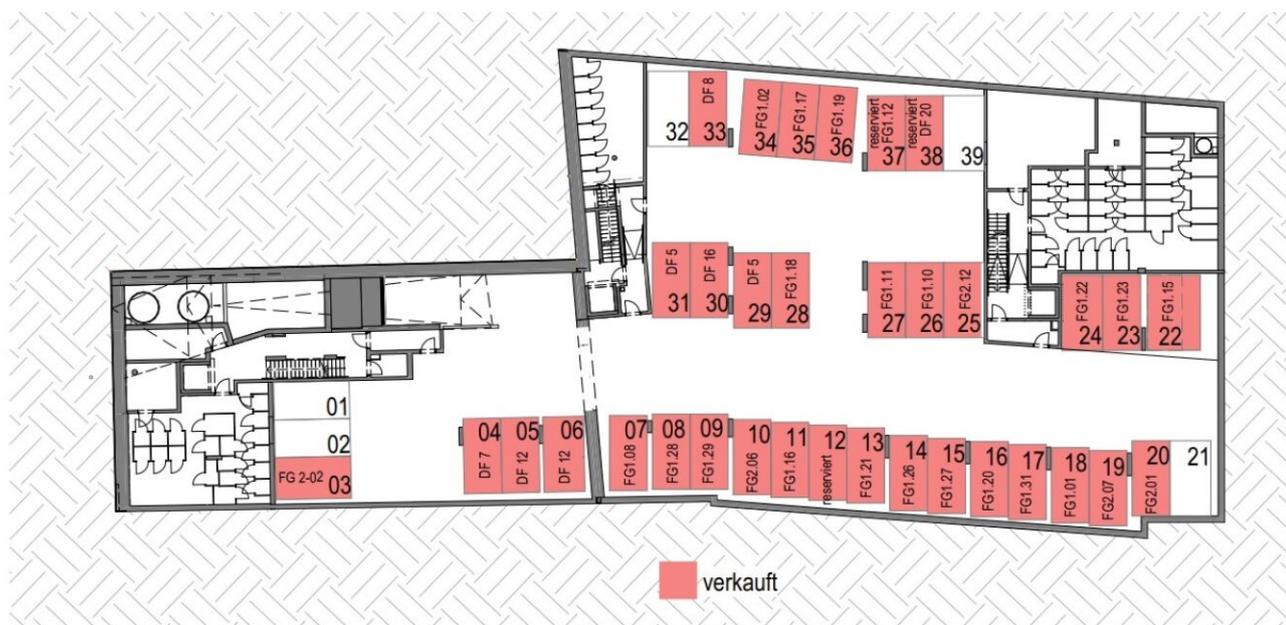


## FACTS

### **1220 WIEN DONAUFELDER STRASSE 205**

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

## Untergeschoss



# VERFÜGBARE EINHEITEN

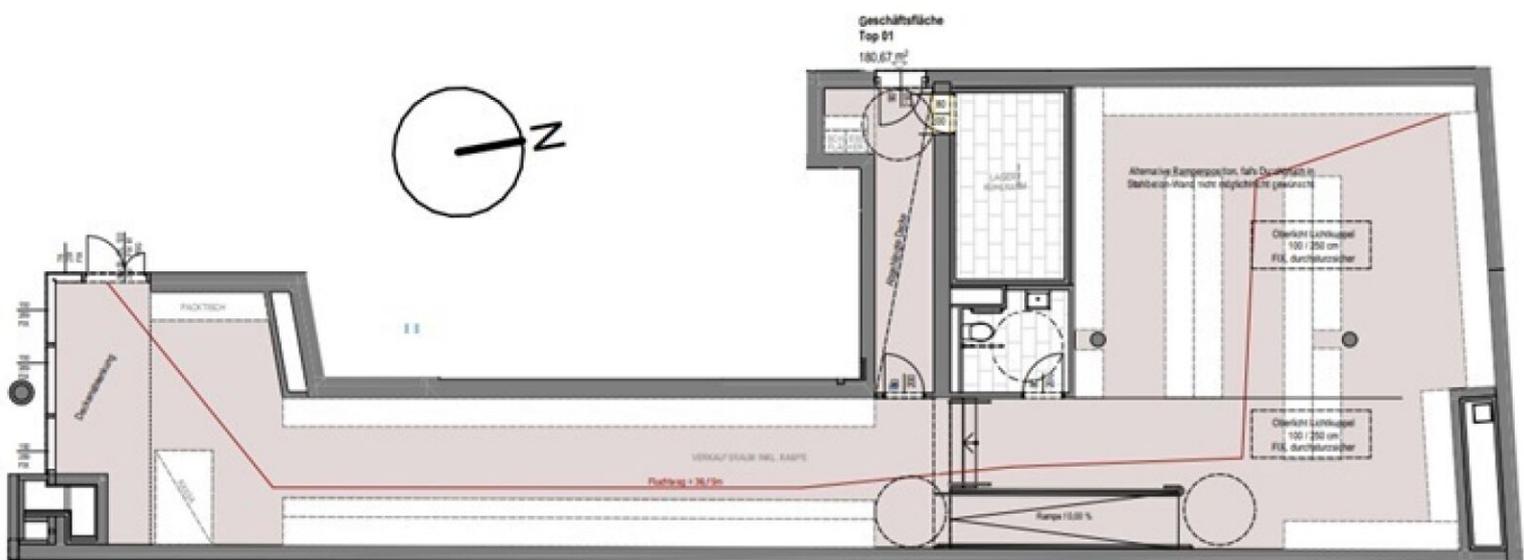


## Top 1 - Stiege 1

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

Endnutzerpreis: € 670.000,00

Anlegerpreis: € 595.000,00



### 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>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



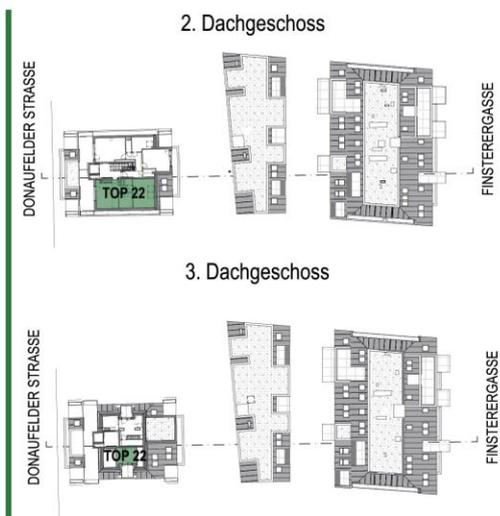
## Top 22 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 459.000,00

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

Anlegerpreis: € 408.185,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien



TOP 22	2.-3.DG
<b>Wohnnutzfläche</b>	
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>
<b>SUMME</b>	<b>67,64m<sup>2</sup></b>
Terrasse	17,07m <sup>2</sup>
Terrasse	4,79m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



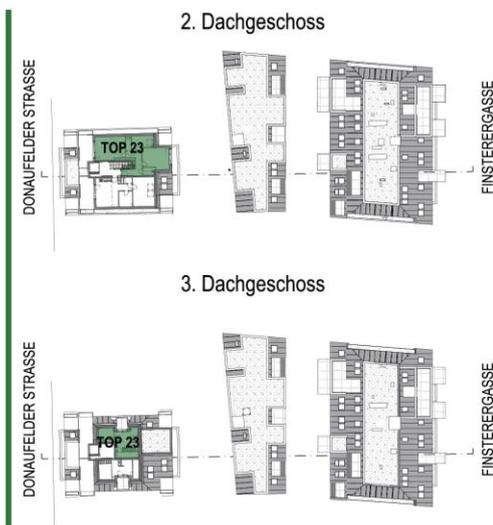
## Top 23 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 579.000,00

93,19 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 514.900,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien



TOP 23	2.-3.DG
<b>Wohnnutzfläche</b>	
Vorraum	10,90m <sup>2</sup>
WC	2,12m <sup>2</sup>
WC	5,00m <sup>2</sup>
Bad	10,68m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,59m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,38m <sup>2</sup>
Zimmer	19,38m <sup>2</sup>
Galerie	17,14m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>93,19m<sup>2</sup></b>
Terrasse	14,16m <sup>2</sup>
Terrasse	4,53m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

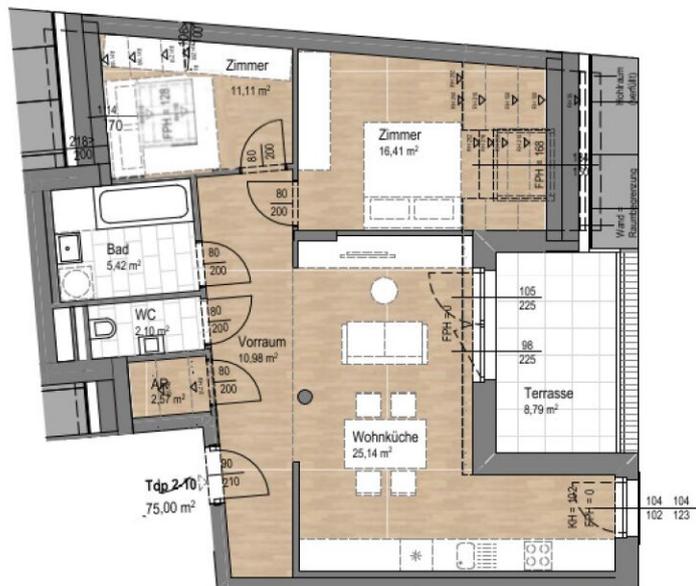


## Top 10 - Stiege 2

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

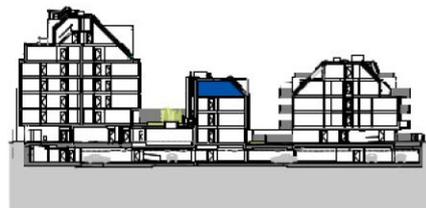
Endnutzerpreis: € 449.000,00

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 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



**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>
<b>SUMME</b>	<b>73,70m<sup>2</sup></b>

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

Einlagerungsraum

**WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEE 205"  
FINSTERER GASSE 22, STIEGE 2**

Datum: 01.10.2025 **VORABZUG 01.10.2025**

Index Verkaufsplan: 06

Planbasis Wohnungsgrundriss Varianten  
- zur Abstimmung  
-,noch nicht in Potierplänen oder Behördenplänen erfasst  
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

# VERFÜGBARE EINHEITEN

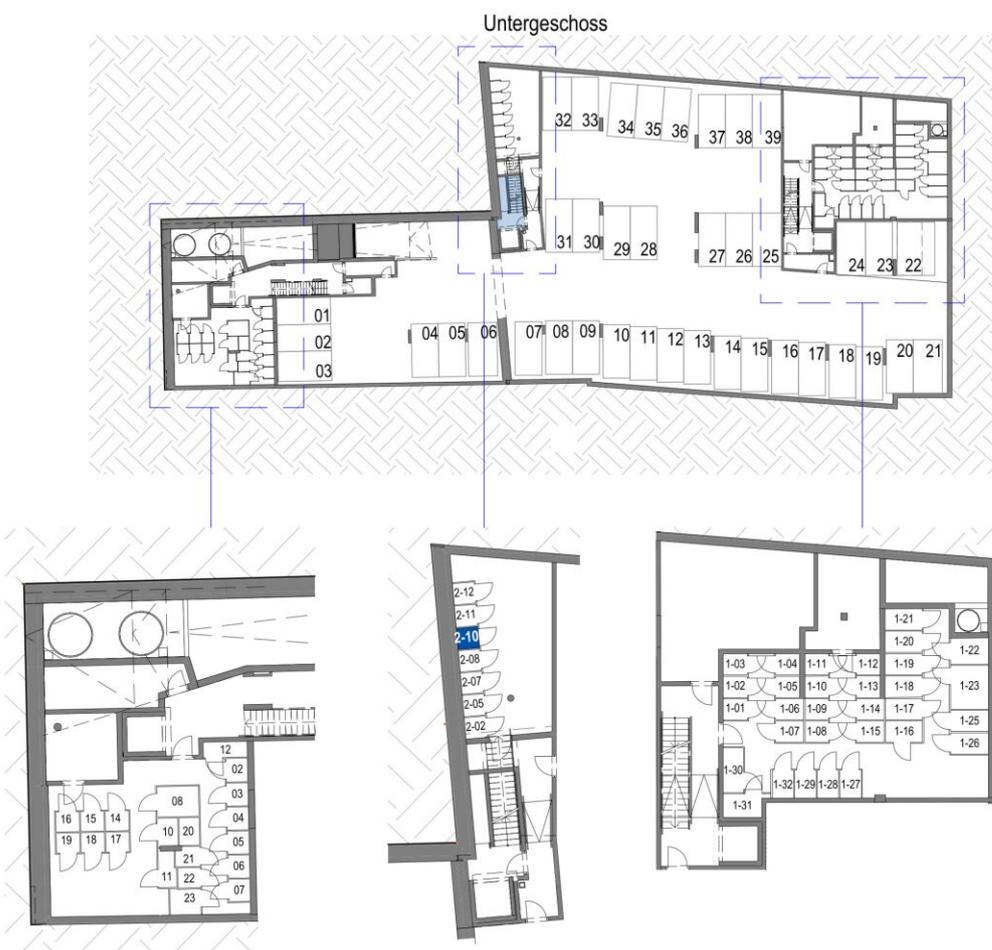


## Top 10 - Stiege 2

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

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 Architekturlichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. 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



# VERFÜGBARE EINHEITEN

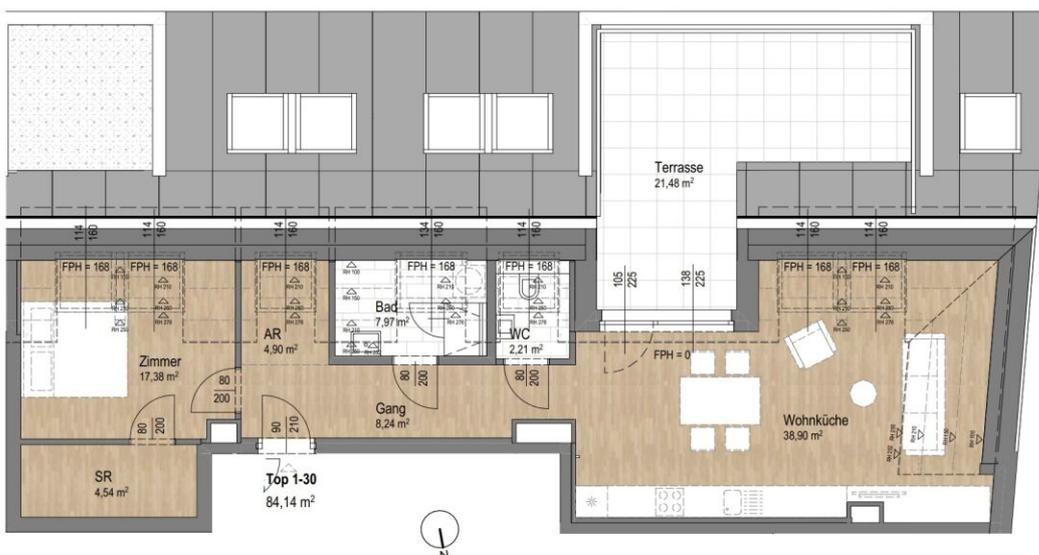


## Top 30 - Stiege 3

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

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

Einlagerungsraum

2. Dachgeschoss

