

IHRE EXKLUSIVE WOHN-OASE IM 22. BEZIRK - VIRTUELLER 3D RUNDGANG JETZT VERFÜGBAR

Donaufelder Straße 205 | 1220 Wien

*bis 30.9. 2025

JETZT
%
REN



teamneunzehn-Gruppe

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

HIGHLIGHTS

- **Eigengrund** – eine Rarität in diesen Lagen
- Erstklassiges Wohnerlebnis in einem **sofort beziehbaren Erstbezugs-Neubau**
- **hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung** – unmittelbare Nähe zur **U1 – Kagraner Platz / Alte Donau**
- **moderne und hochwertige Ausstattung** mit **energieeffizienter Sole-Erdwärme Heizung und Kühlung inkl. PV-Anlagen sowie Küchen**
- **PKW-Stellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage
- **durchdachte Grundrisse mit geräumigen Freiflächen** – ideal für Familien, Paare und Singles

KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Donaufelder Straße 205
Objektart:	Industrie / Gewerbe, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	6 von 93 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.



1220 WIEN DONAUFELDER STRASSE 205

- Rarität - Eigengrund im 22.
- sofort beziehbarer Erstbezug
- kosteneffiziente Erdwärmeheizung
- inkl. Küche & "Fußbodenkühlung"

AUSSTATTUNG

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- **Lift**
- **vollausgestattete Küche**
- **Fußbodenheizung inkl. Temperierung/Kühlung im Sommer** (betrieben als Zentralheizung über eine energieeffiziente Erdwärme-Anlage)
- **PV-Anlage**
- **3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster**
- **elektrischer Sonnenschutz mit Raffstores**
- **Parkettboden**
- **großformatige Fliesen 30x60cm** (in den Nassbereichen)
- **hochwertige Sanitäreinrichtung**
- **Sicherheitseingangstüre**

- **Klimaanlagenvorbereitung im DG**
- **Kellerabteile**
- **Fahrradabstell- und Kinderwagenraum**
- **Tiefgaragenstellplätze**

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

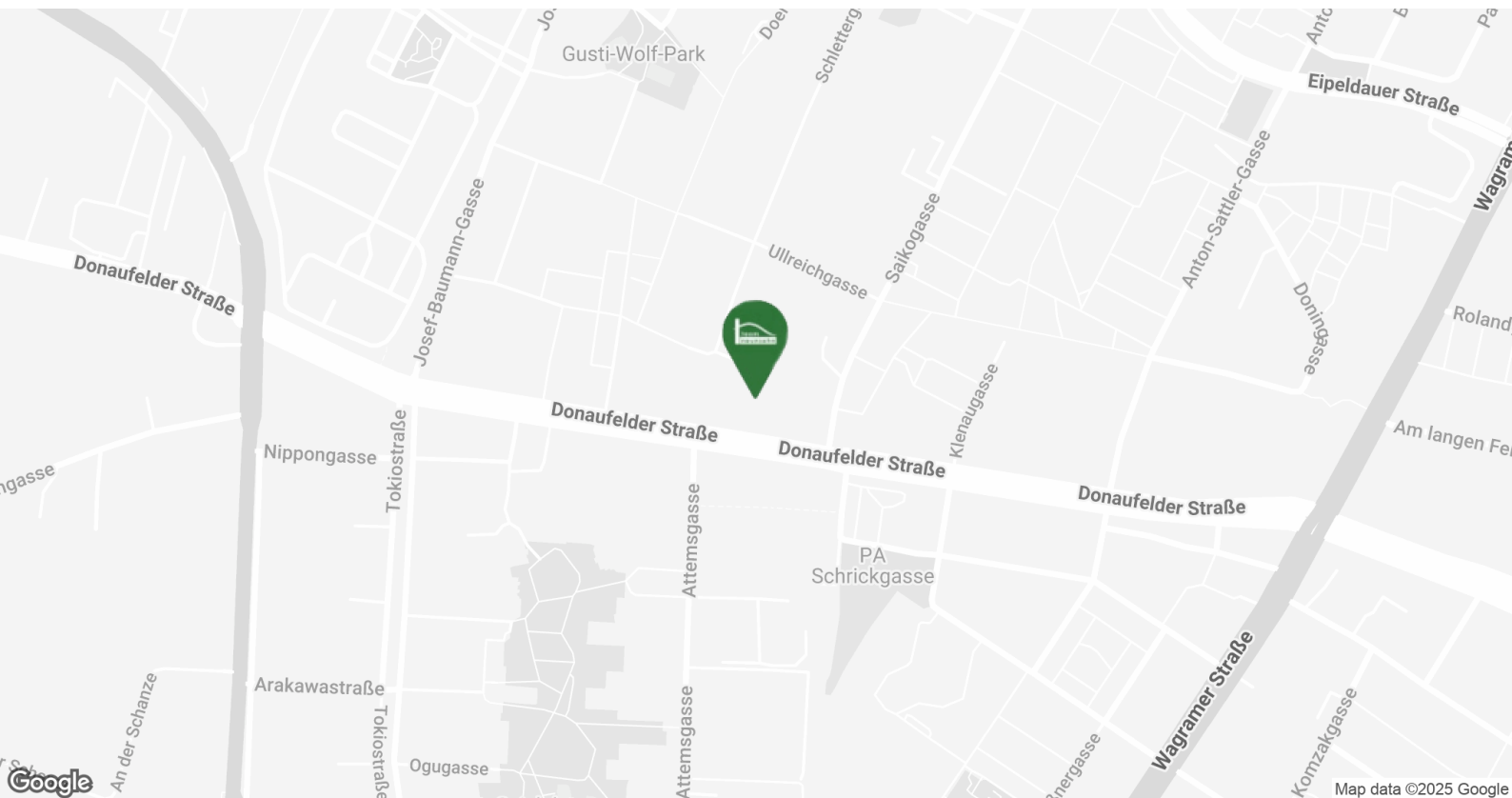
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

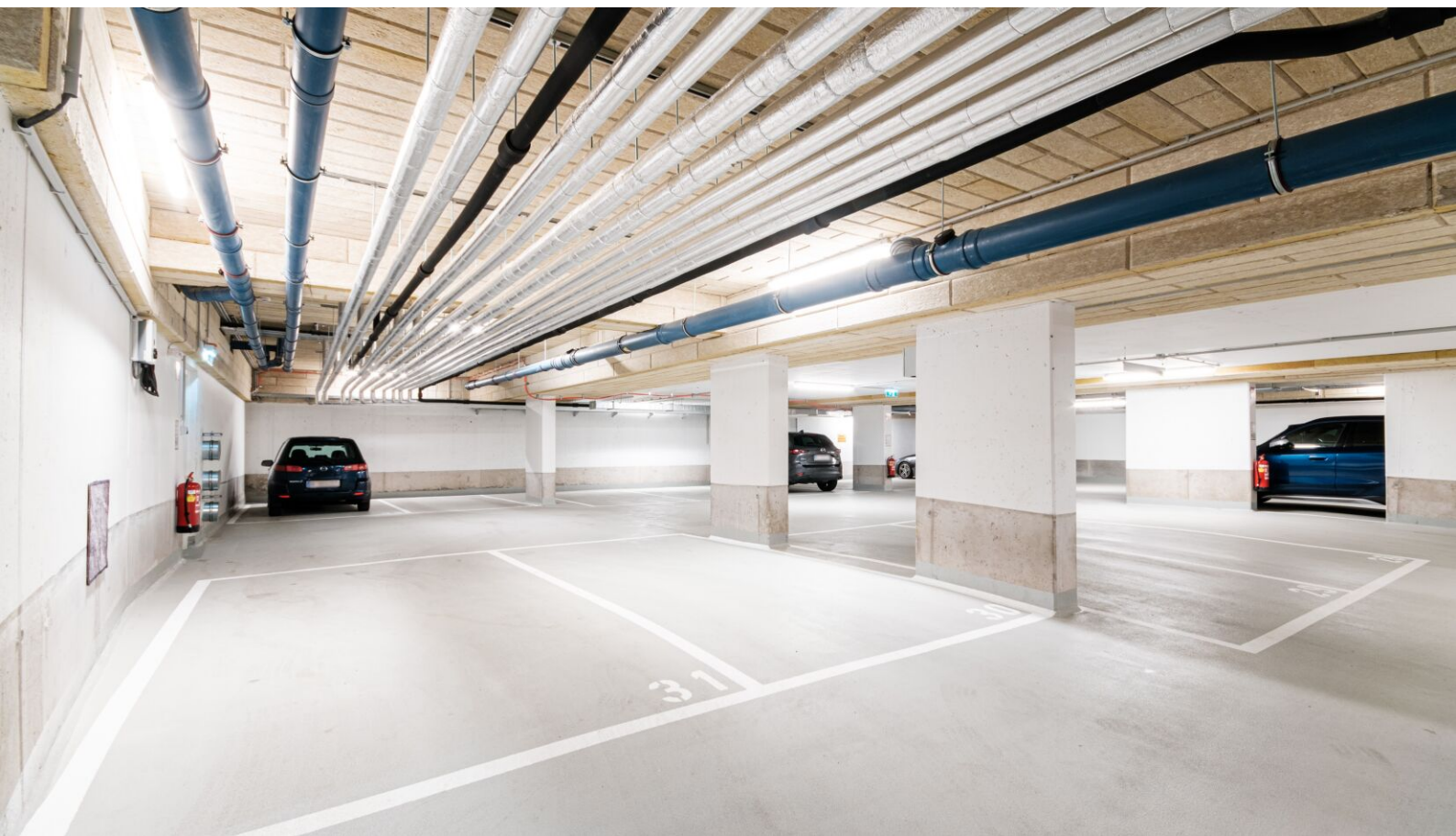
Kinder & Schulen

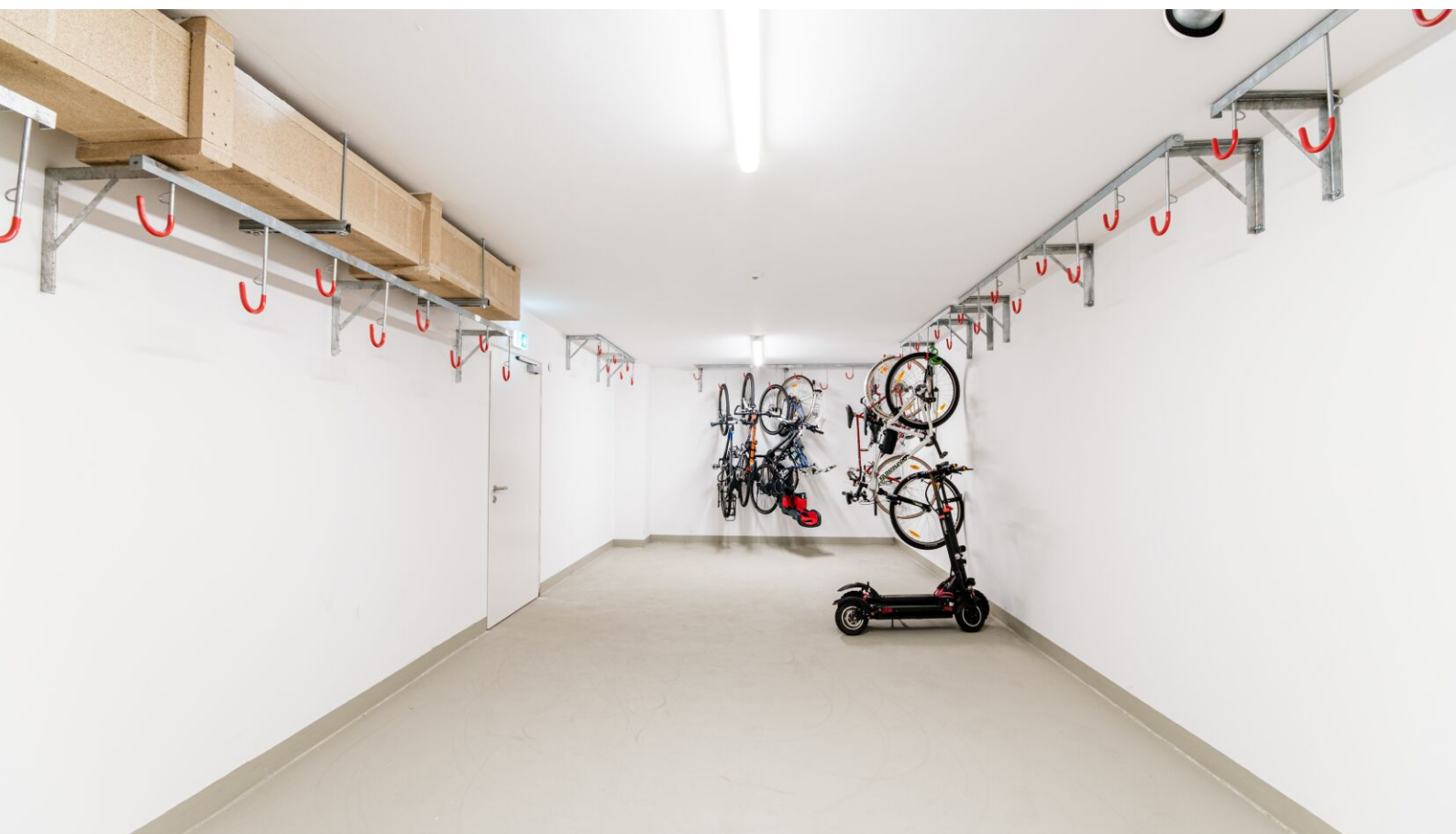
Schule	325 m
Kindergarten	175 m
Universität	525 m
Höhere Schule	550 m

Sonstige

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



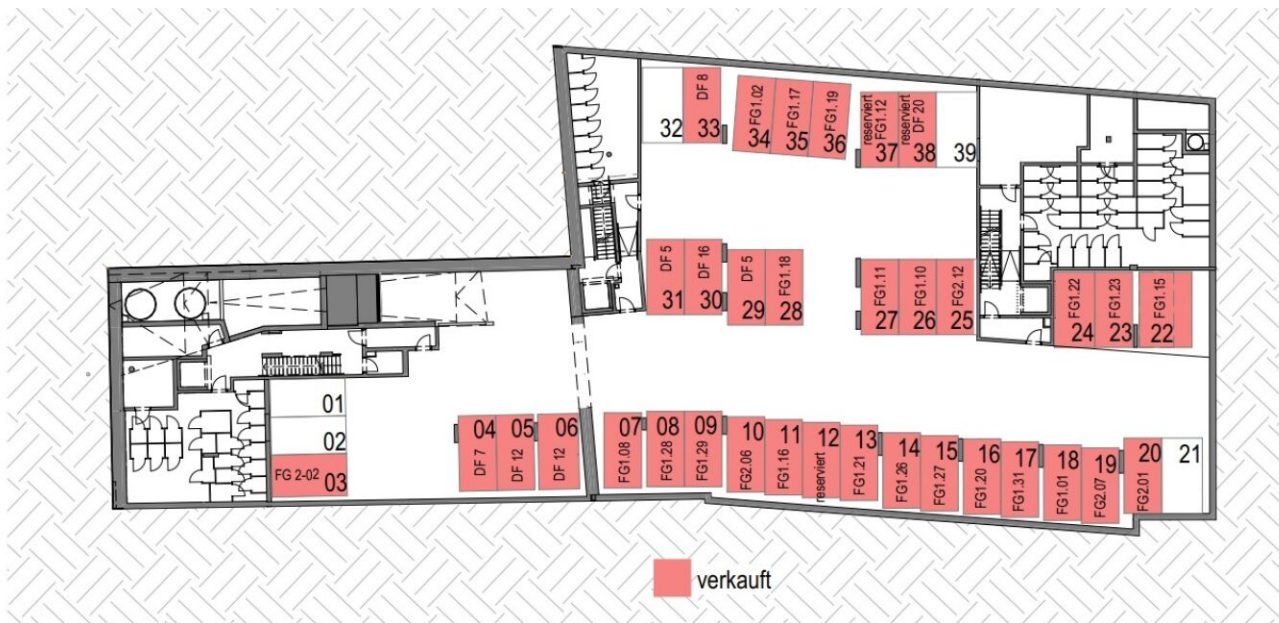








Untergeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

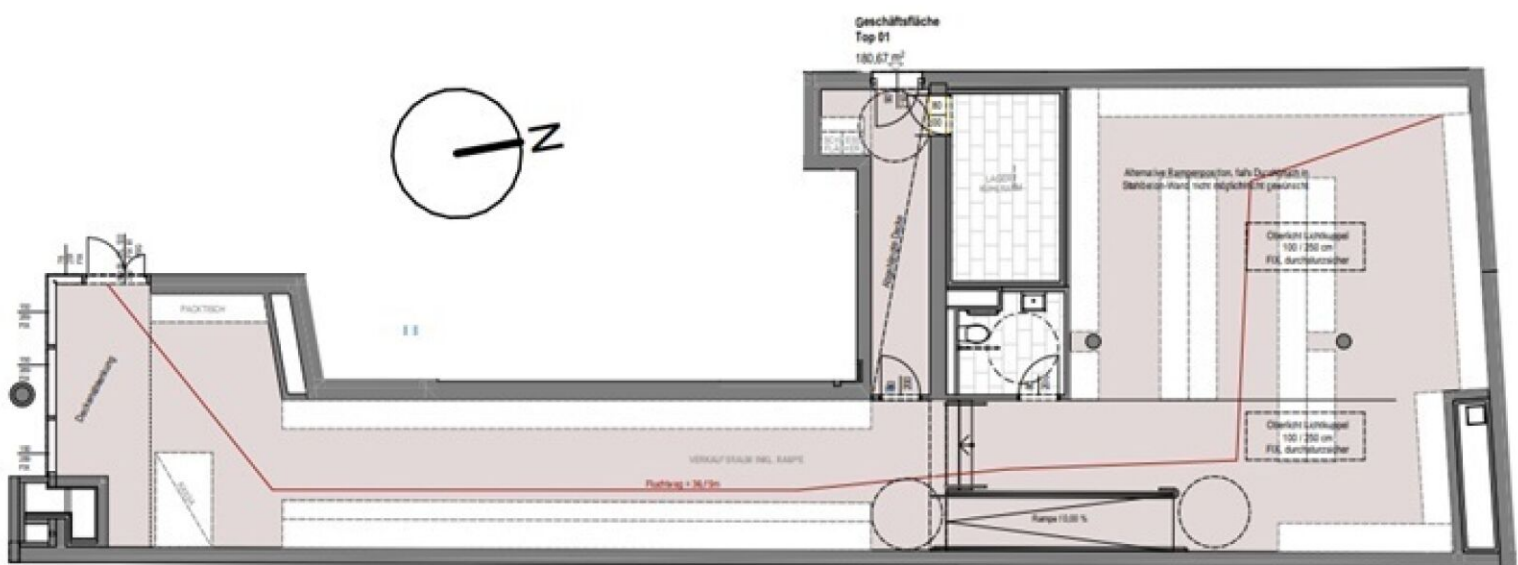


Top 1 - Stiege 1

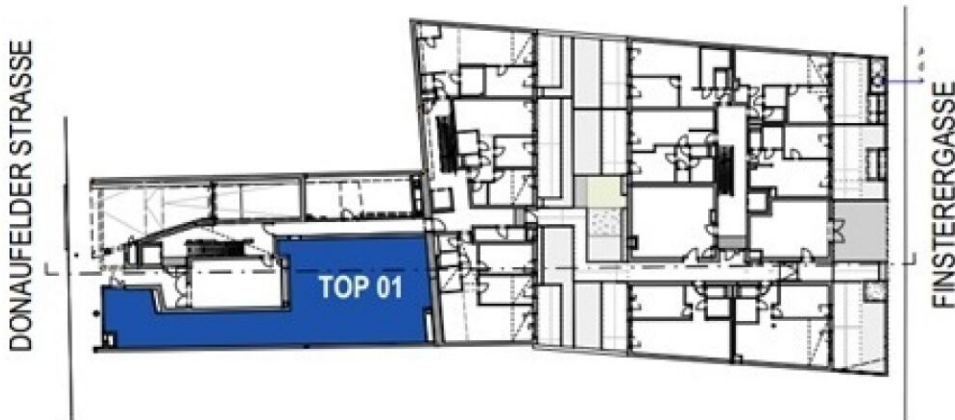
180,67 m²

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



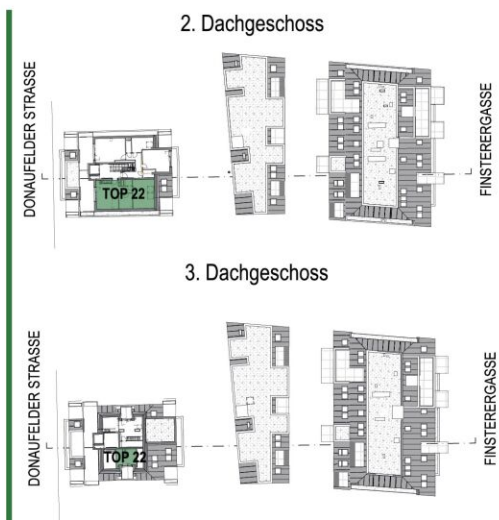
Top 22 - Stiege 1

67,64 m²

Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 426.396,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien



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: € 532.681,00

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Top 10 - Stiege 2

75,00 m²

Endnutzerpreis: € 459.000,00

Anlegerpreis: € 408.220,00



TOP 2-10

1.DG

Wohnnutzfläche

Vorraum	10,98m ²
WC	2,10m ²
Bad	5,42m ²
Abstellraum	2,54m ²
Schrankraum	14,32m ²
Wohnküche	25,14m ²
Zimmer	14,45m ²
SUMME	75,00m²

Terrasse 8,79m²

Einlagerungsraum

1. Dachgeschoss

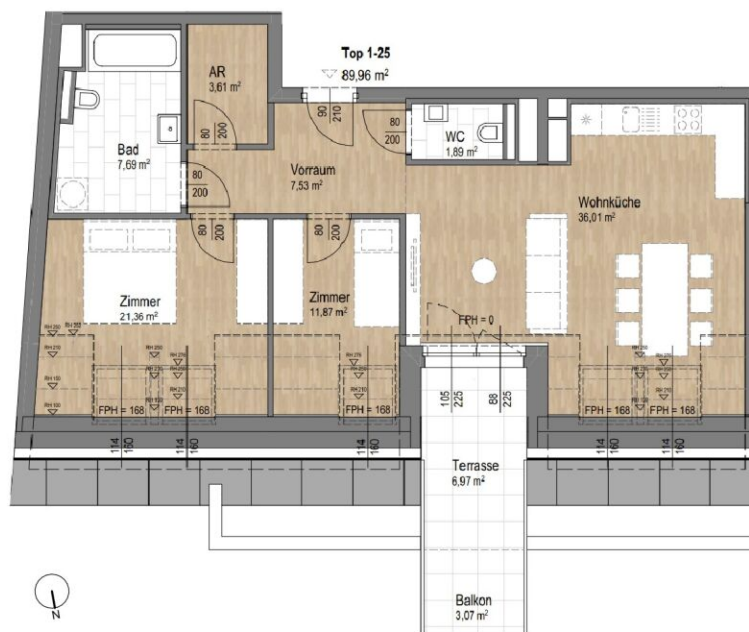


Top 25 - Stiege 3

89,96 m²

Endnutzerpreis: € 569.000,00

Anlegerpreis: € 506.431,00



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

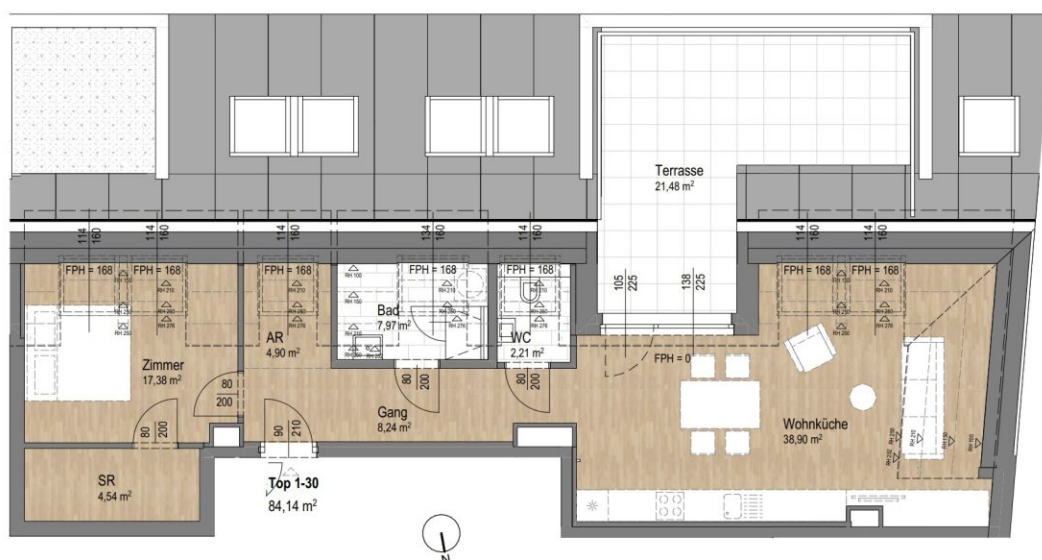


Top 30 - Stiege 3

84,14 m²

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 443.800,00



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

