

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

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

Adresse:	1220 Wien, Donaufelder Straße 205
Objektart:	Industrie / Gewerbe, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	8 von 94 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.





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/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

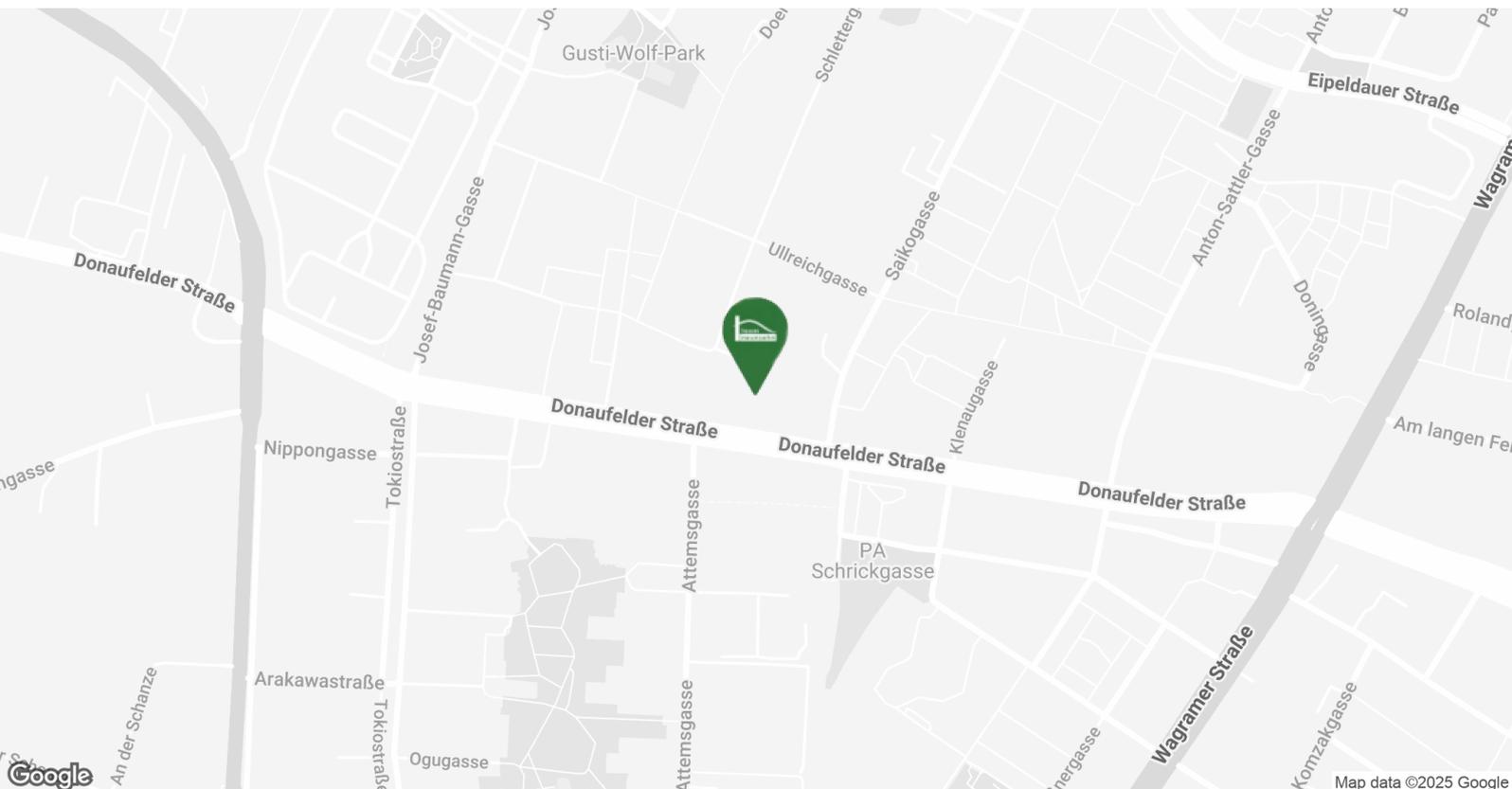
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

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

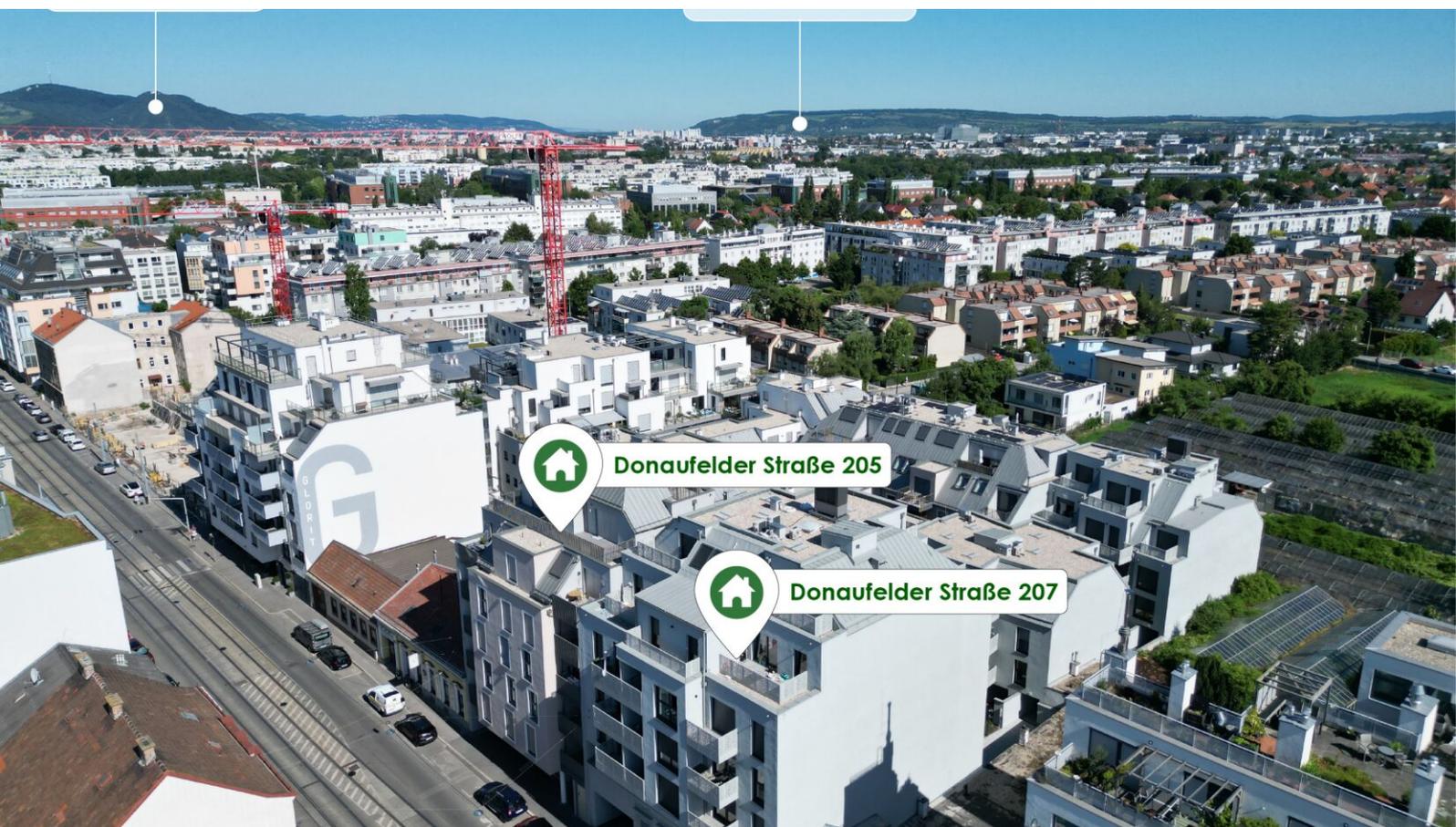


FACTS

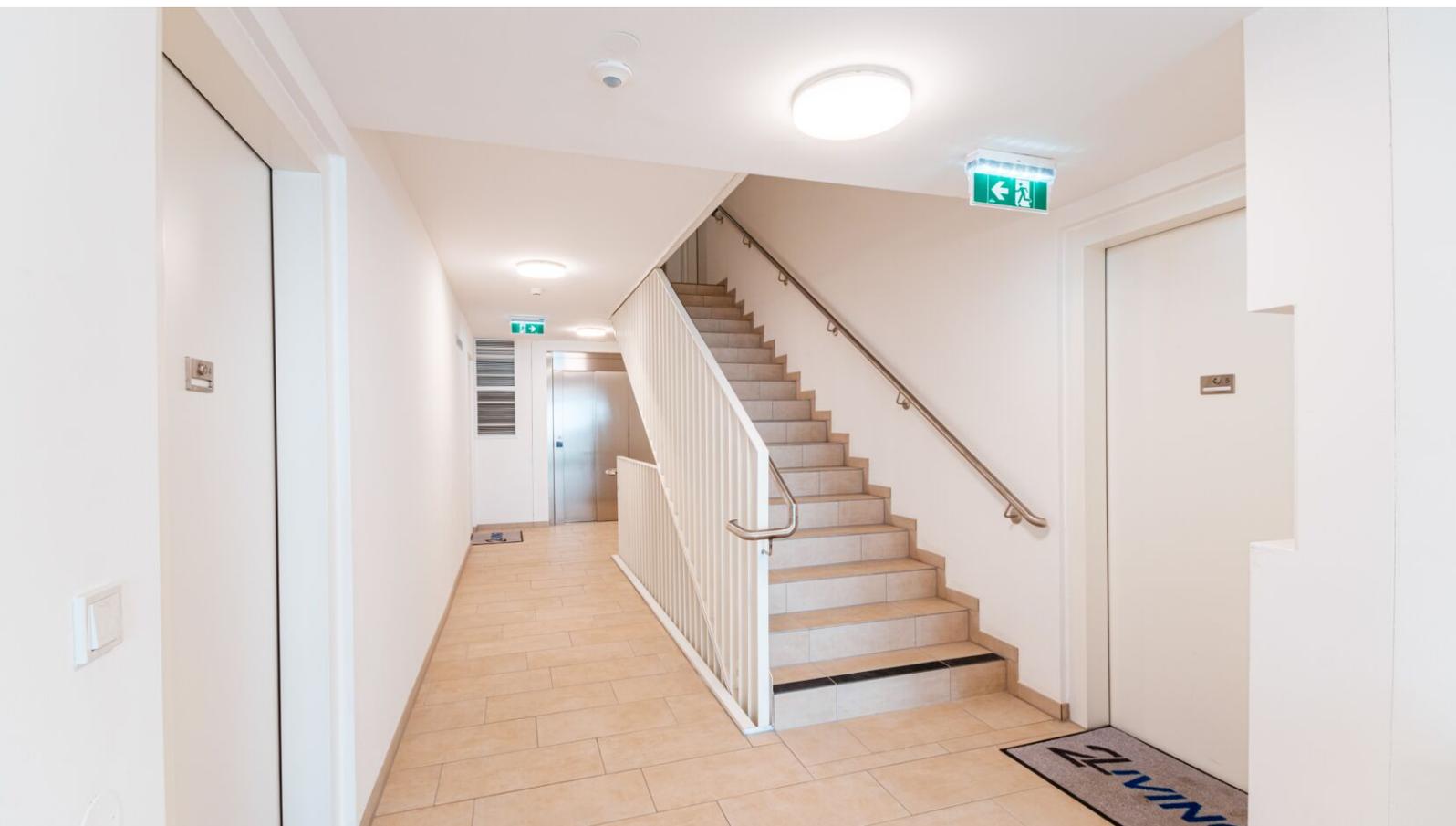
1220 WIEN DONAUFELDER STRASSE 205

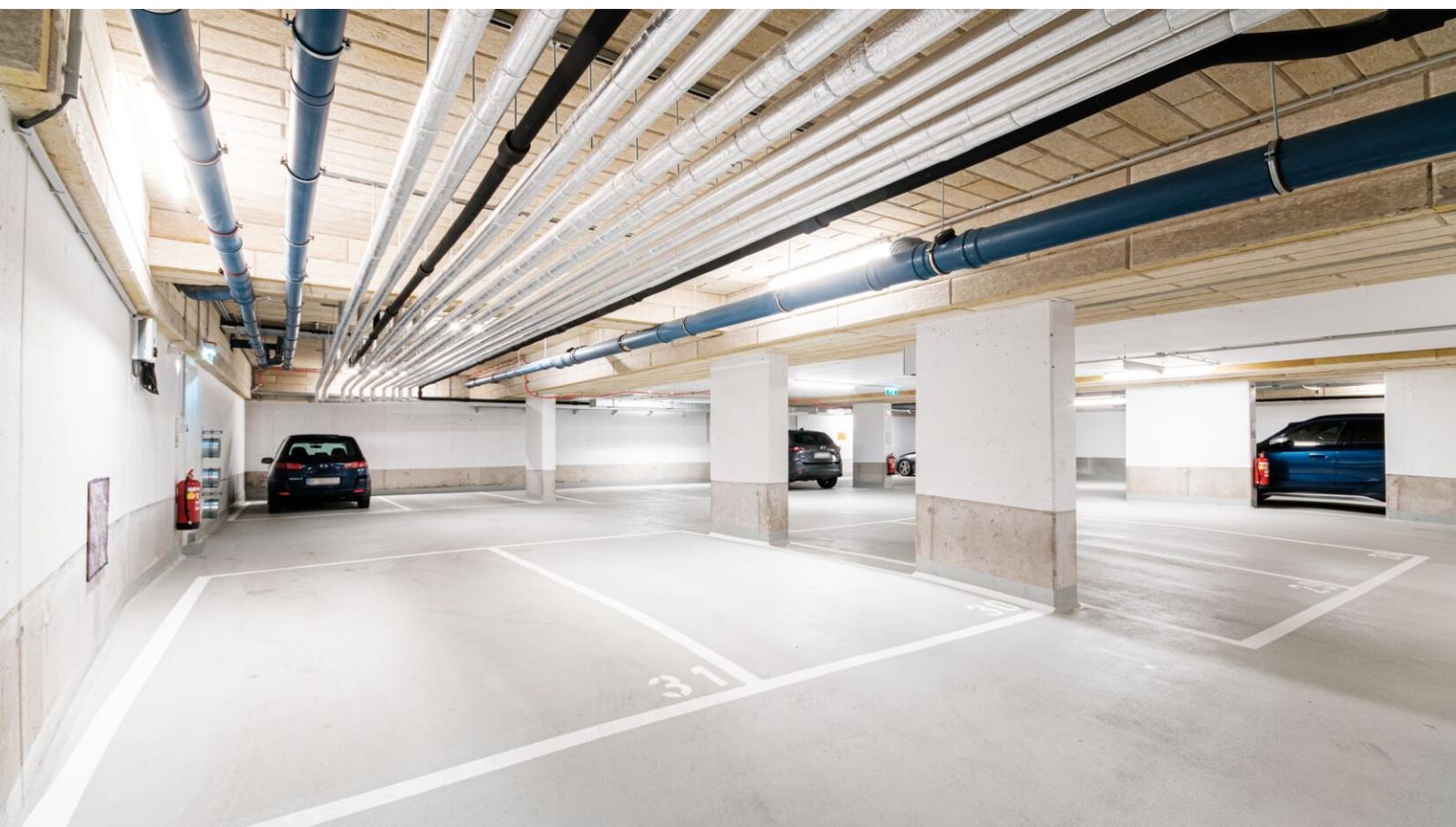
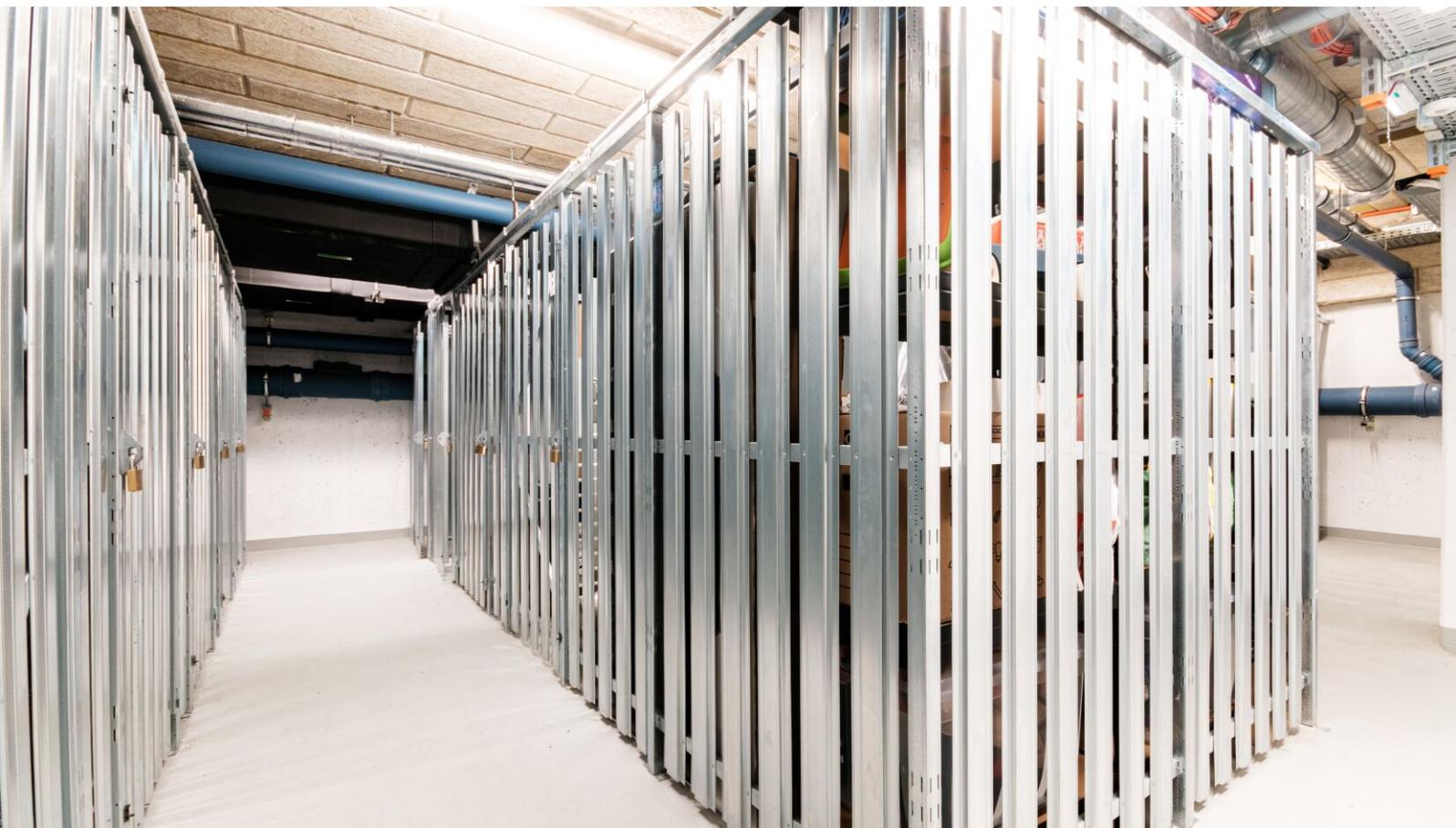
- Neubau/Erstbezug
- Eigengrund
- kosteneffiziente Erdwärmehheizung
- Küche inkludiert
- nähe U1 Kagran
- hochwertige Ausstattung

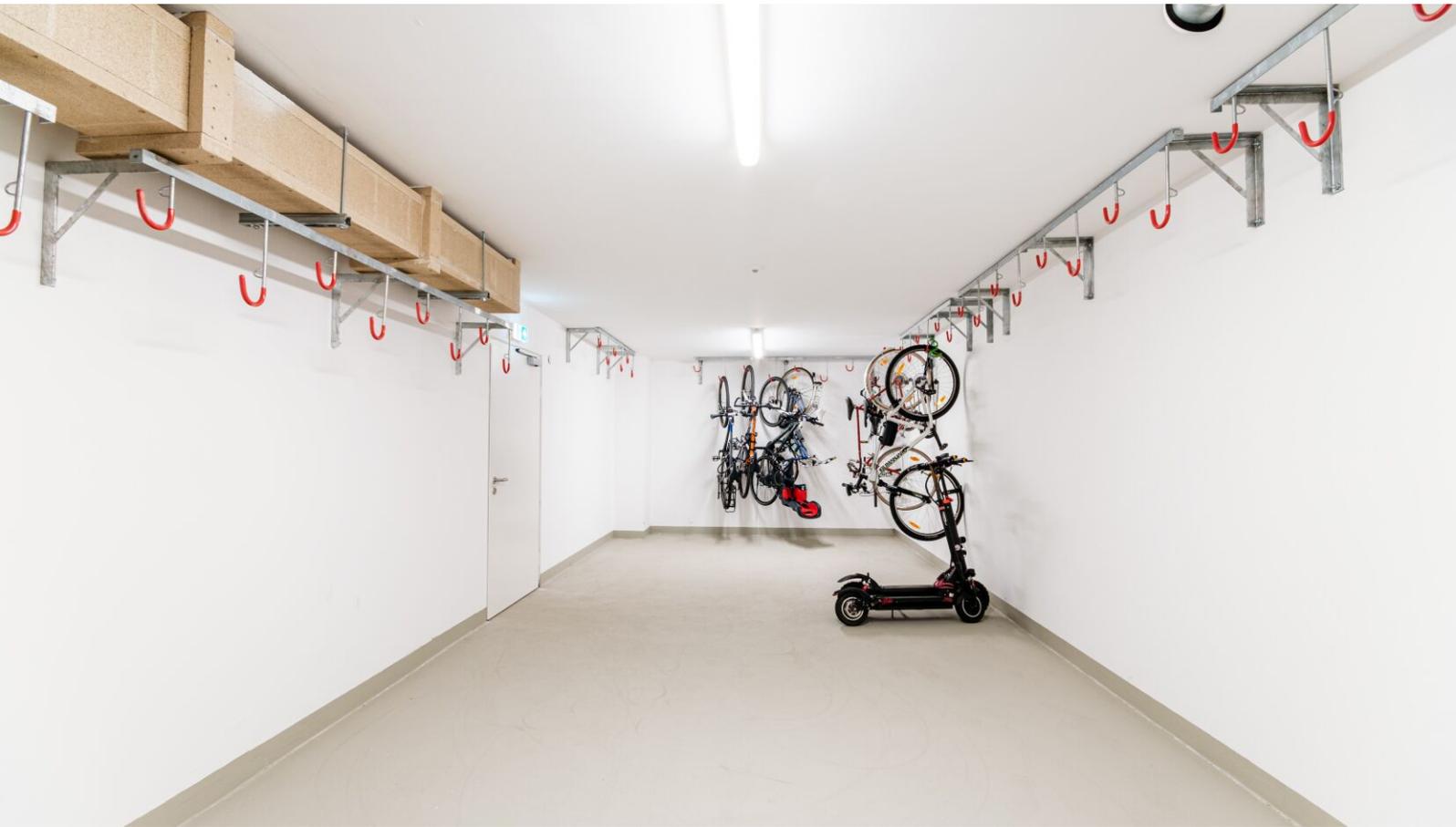
TEAMNEUNZEHN.AT



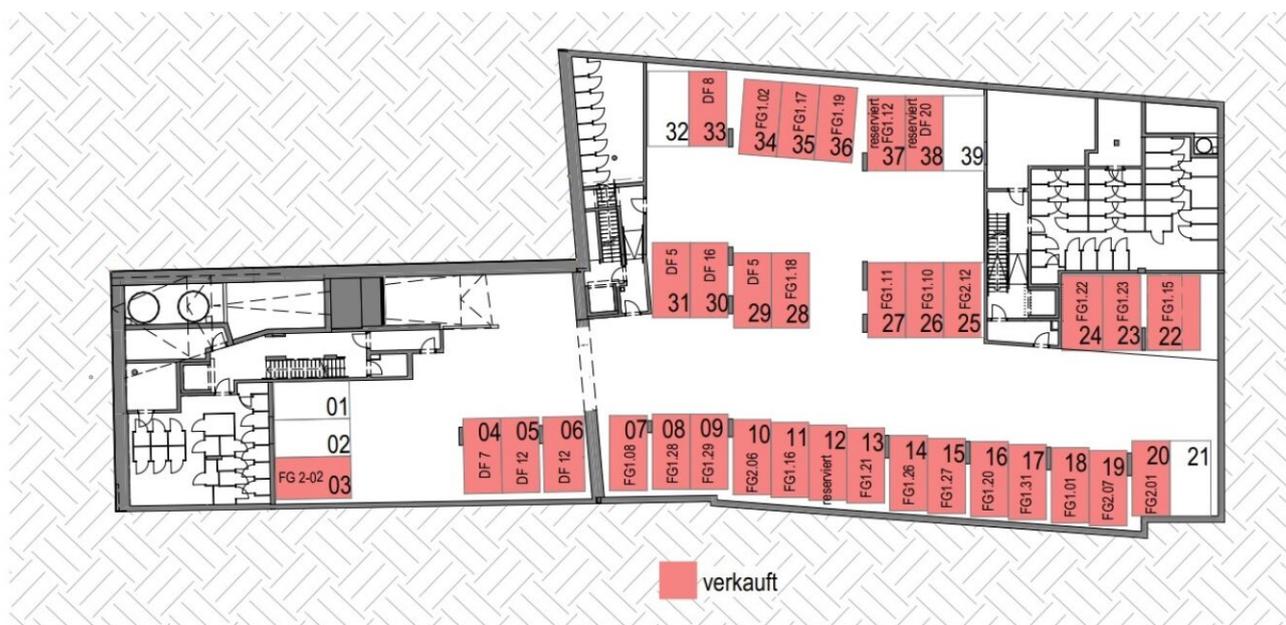








Untergeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

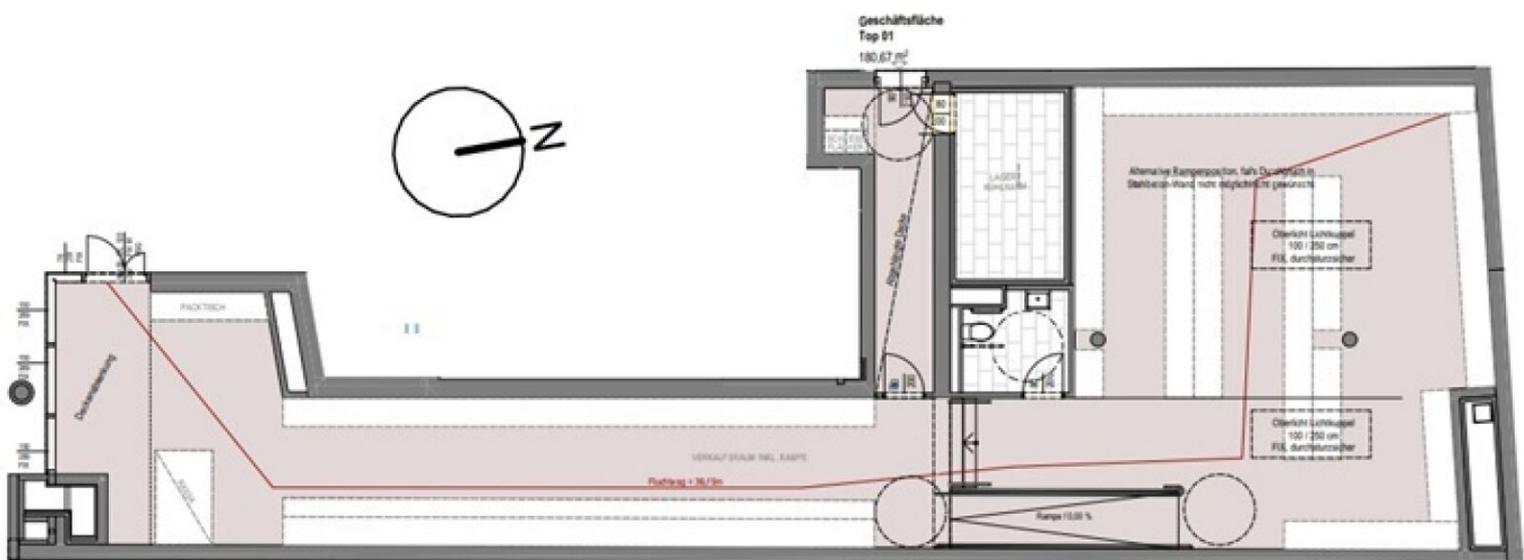


Top 1 - Stiege 1

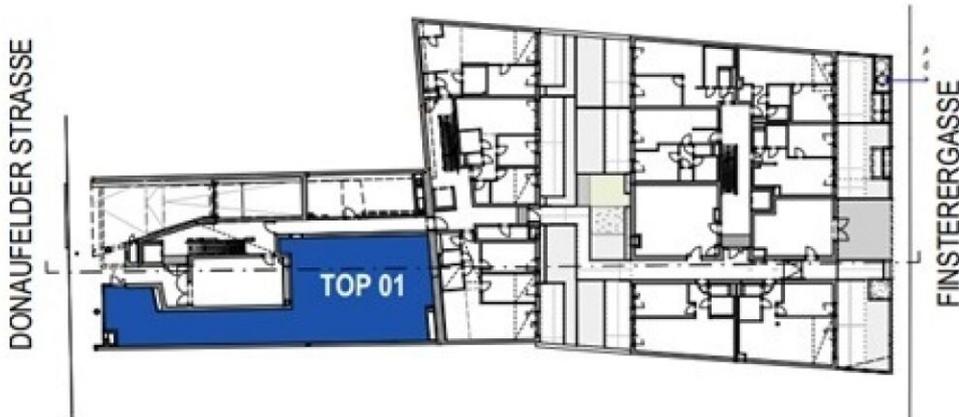
180,67 m²

Endnutzerpreis: € 447.088,00

Anlegerpreis: € 399.900,00



Erdgeschoss



TOP 01

EG

Geschäftsfläche

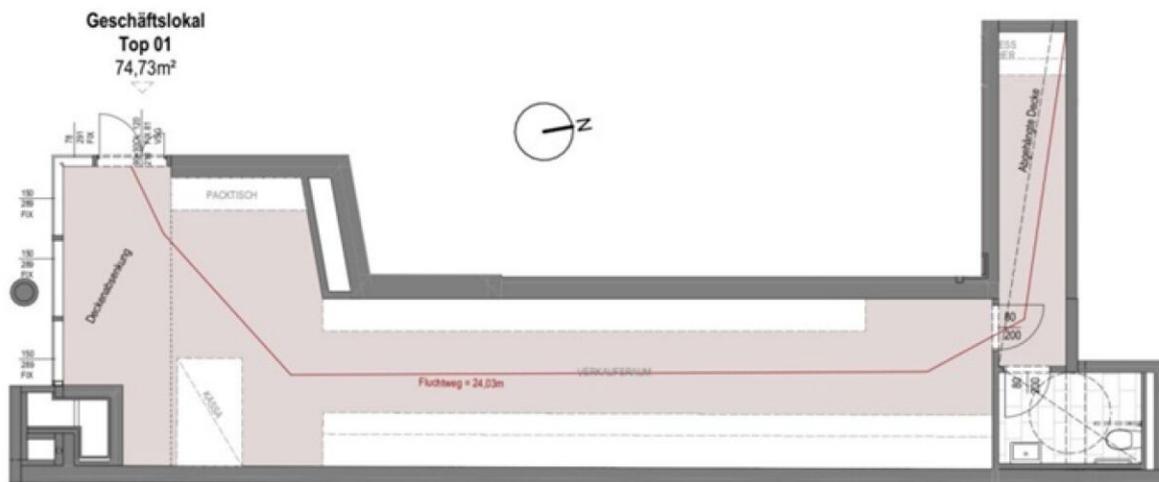
Garderobe	1,47 m ²
Waschraum / WC	4,53 m ²
Lager / Kühlraum	9,11 m ²
Gang	7,99 m ²
Geschäftsfläche	157,57 m ²
SUMME	180,67 m²

Top 01 - Stiege 1

74,73 m²

Endnutzerpreis: € 279.000,00

Anlegerpreis: € 249.000,00



Erdgeschoss



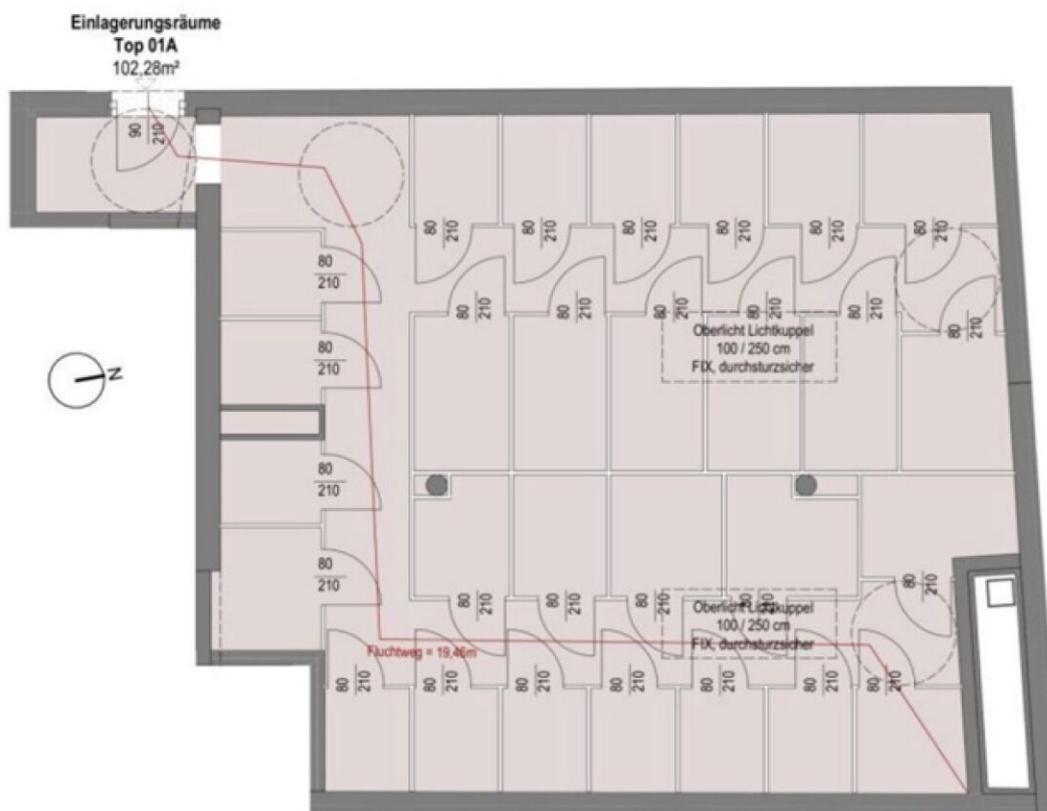
TOP 01	EG
Geschäftsfläche	
Garderobe	7,67 m ²
Waschraum / WC	4,46 m ²
Geschäftsfläche	62,60 m ²
SUMME	74,73 m²

Top 01A - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 389.000,00

102,28 m²

Anlegerpreis: € 347.000,00



Erdgeschoss



TOP 01A EG

TOP 01A		EG
Einlagerungsräume		
Gang	36,36 m ²	
Einlagerungsräume	65,92 m ²	
SUMME		102,28 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN



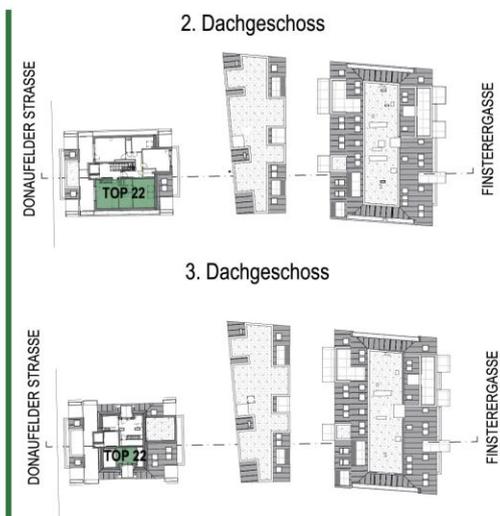
Top 22 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 459.000,00

67,64 m²

Anlegerpreis: € 408.185,00

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	67,64m²
Terrasse	17,07m ²
Terrasse	4,79m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN



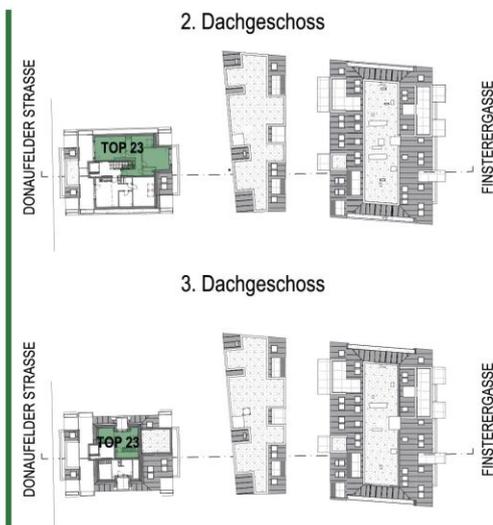
Top 23 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 579.000,00

93,19 m²

Anlegerpreis: € 514.900,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien



TOP 23	2.-3.DG
Wohnnutzfläche	
Vorraum	10,90m ²
WC	2,12m ²
WC	5,00m ²
Bad	10,68m ²
Abstellraum	3,59m ²
Wohnküche	24,38m ²
Zimmer	19,38m ²
Galerie	17,14m ²
SUMME	93,19m²
Terrasse	14,16m ²
Terrasse	4,53m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

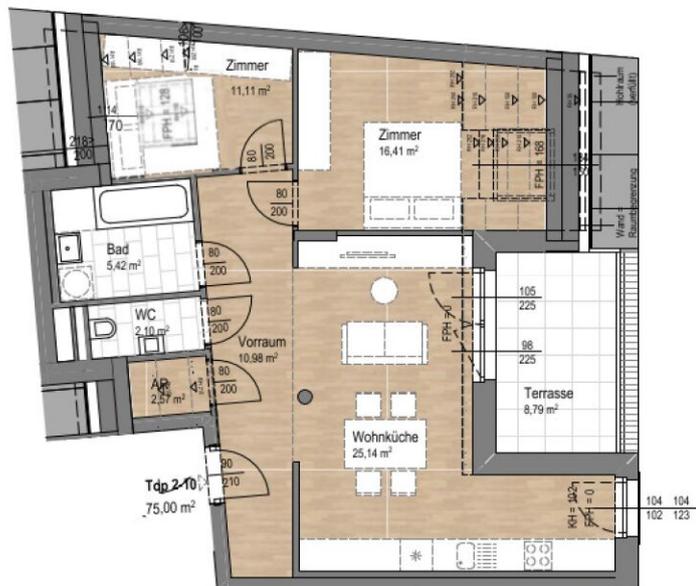


Top 10 - Stiege 2

73,70 m²

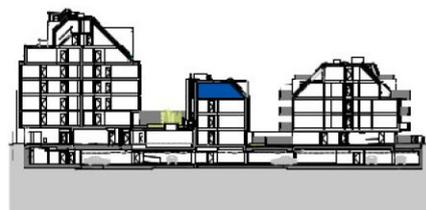
Endnutzerpreis: € 479.000,00

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



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	73,70m²

Terrasse 8,79m²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
FINSTERERGASSE 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

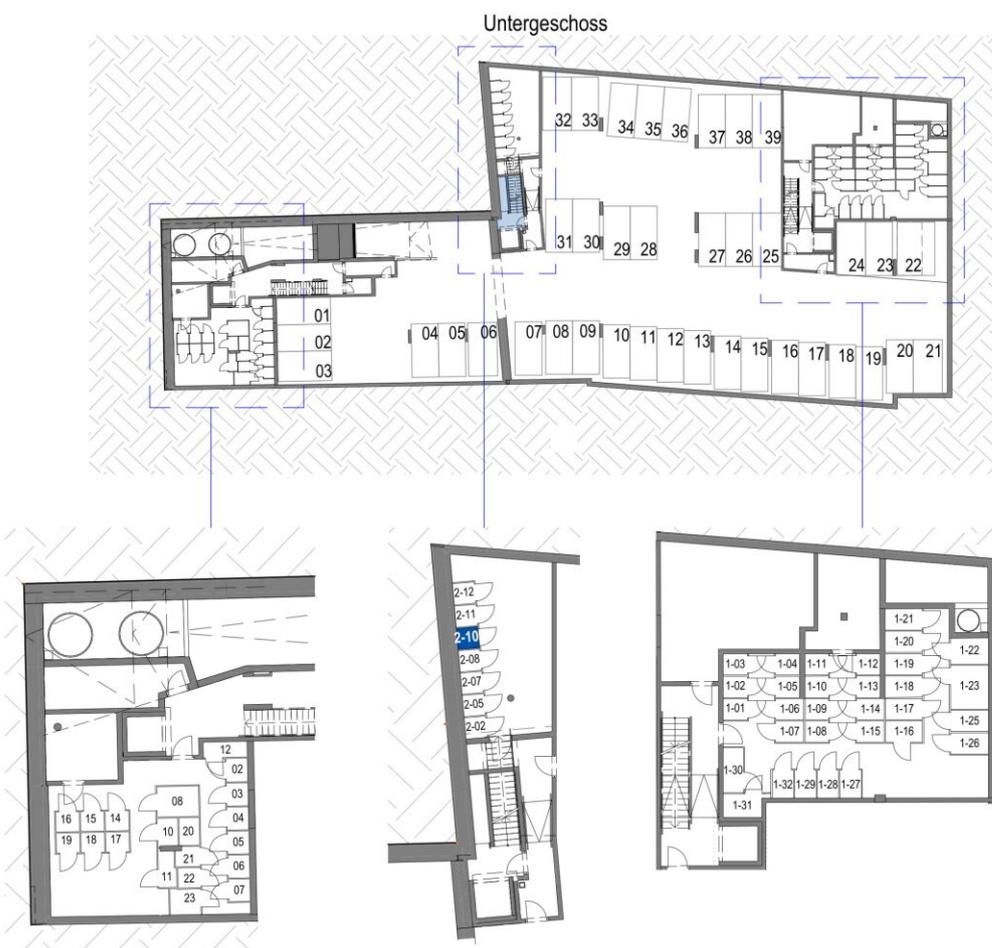


Top 10 - Stiege 2

73,70 m²

Endnutzerpreis: € 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 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 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	84,14m²

Einlagerungsraum

2. Dachgeschoss

