

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

Donaufelder Straße 205 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.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

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Donaufelder Straße 205
Objektart:	Industrie / Gewerbe, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	7 von 95 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“
- hervorragende Grundrisse

DAS PROJEKT



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

INFRASTRUKTUR



Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

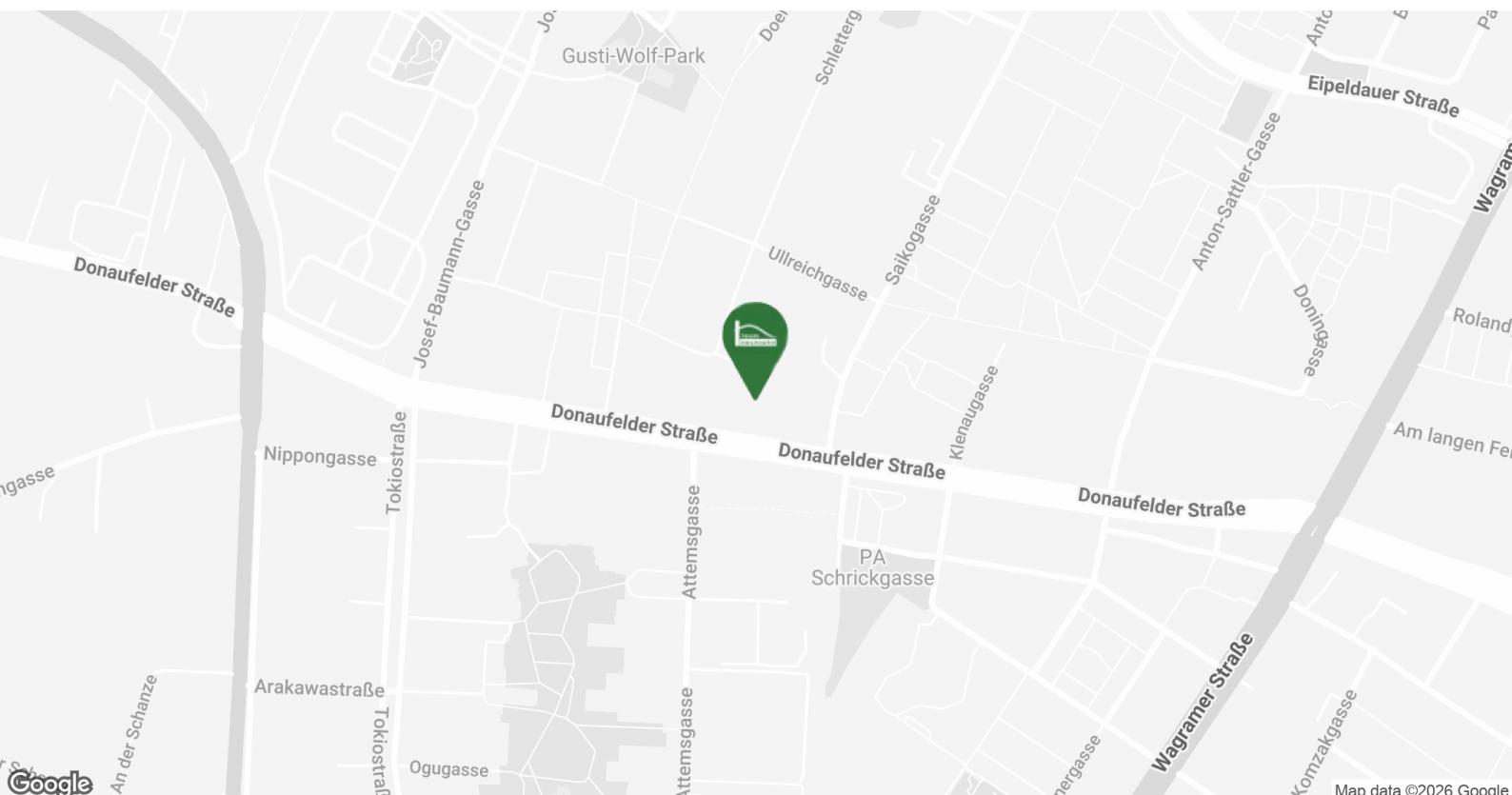
Supermarkt	275 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	925 m

Sonstige

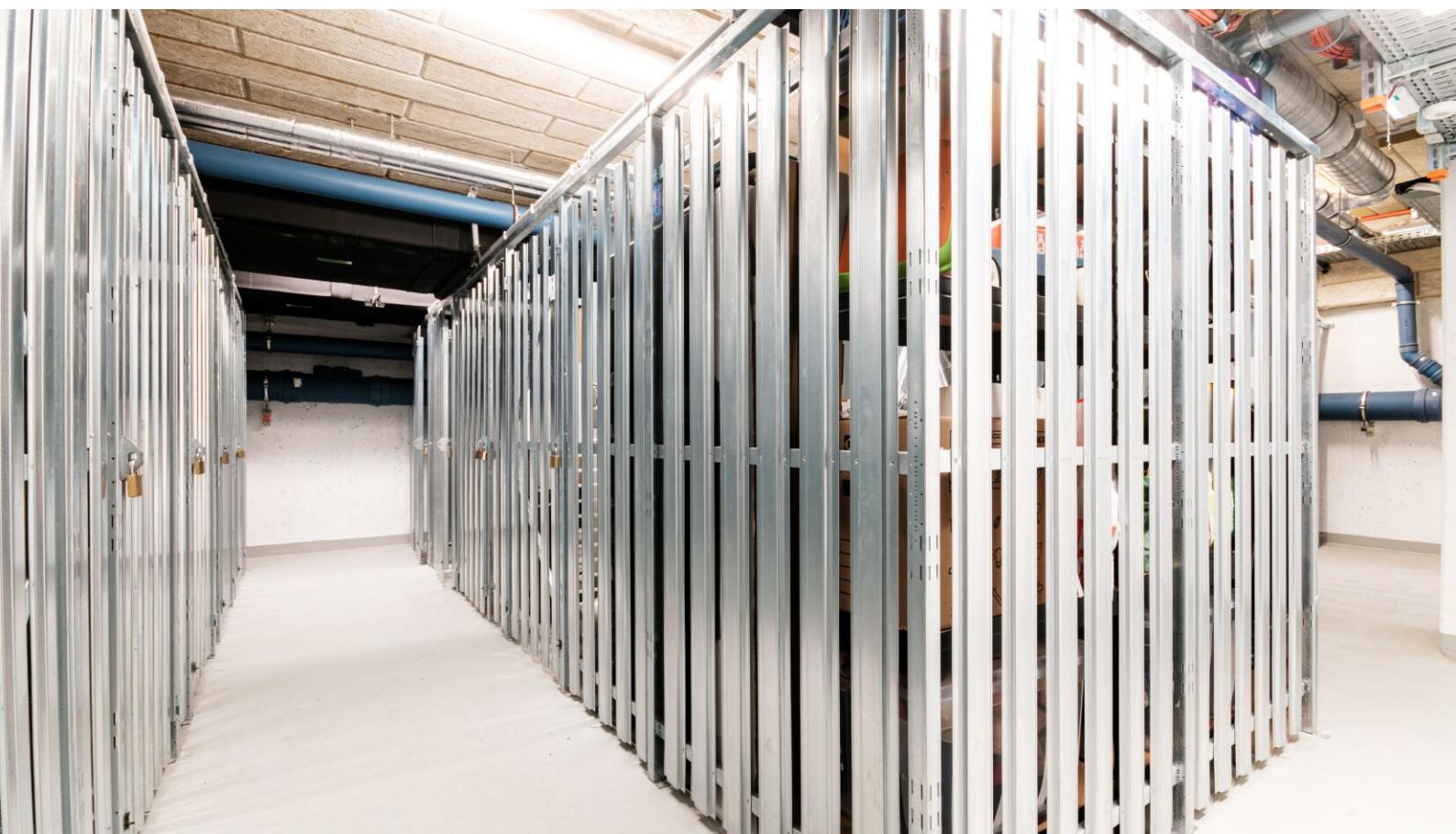
Geldautomat	575 m
Bank	575 m
Post	725 m
Polizei	850 m

Verkehr

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

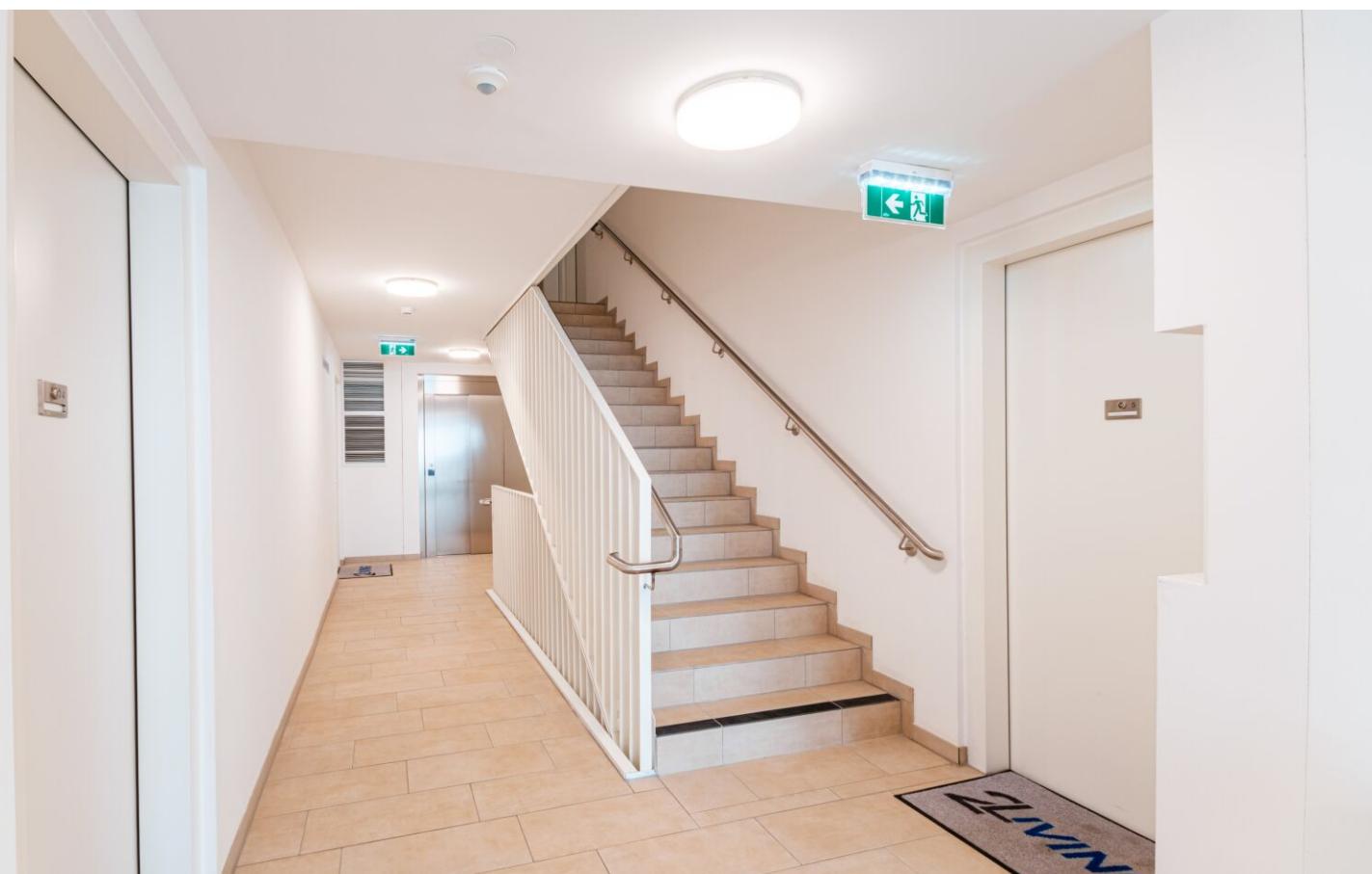
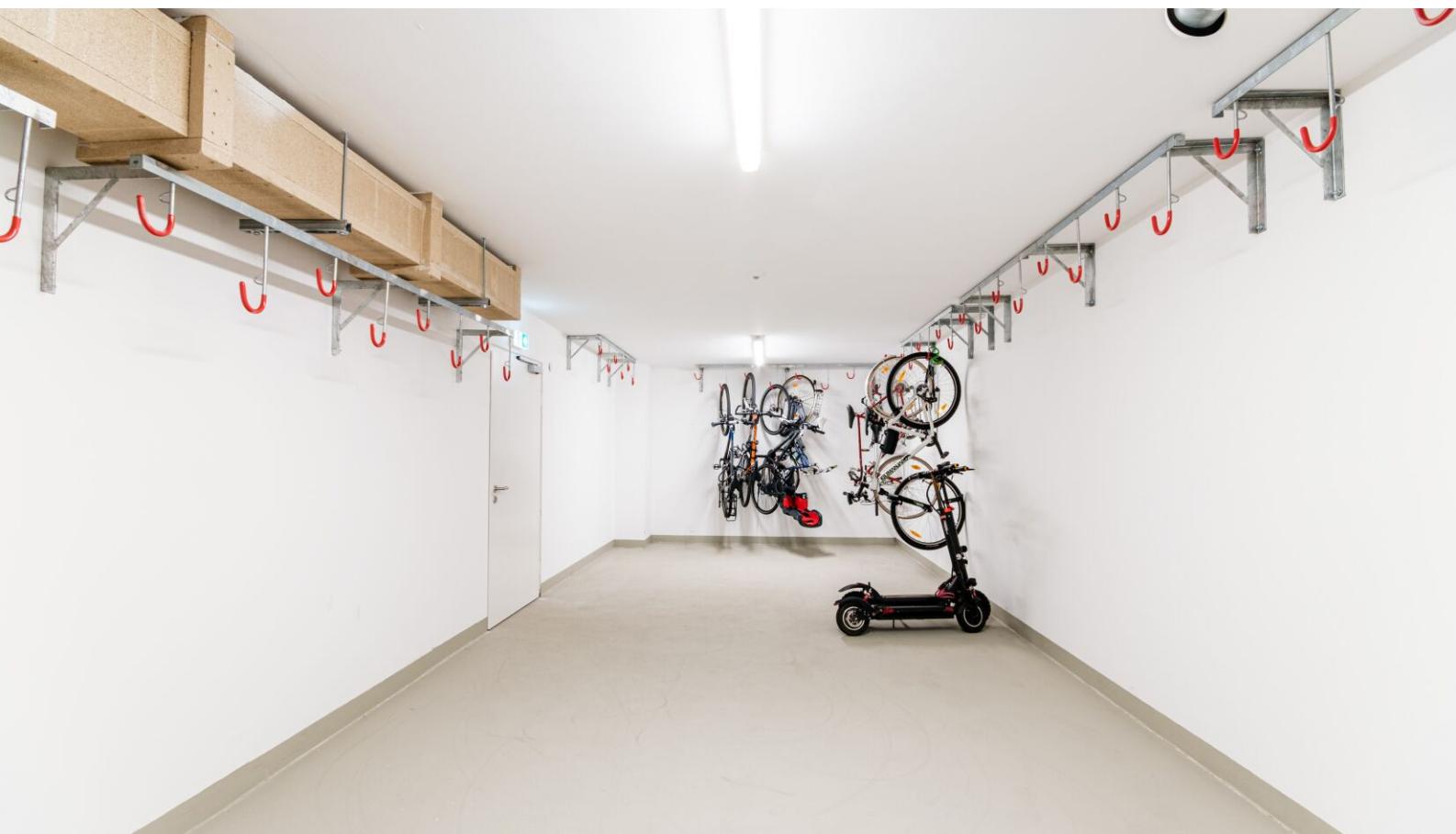


BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



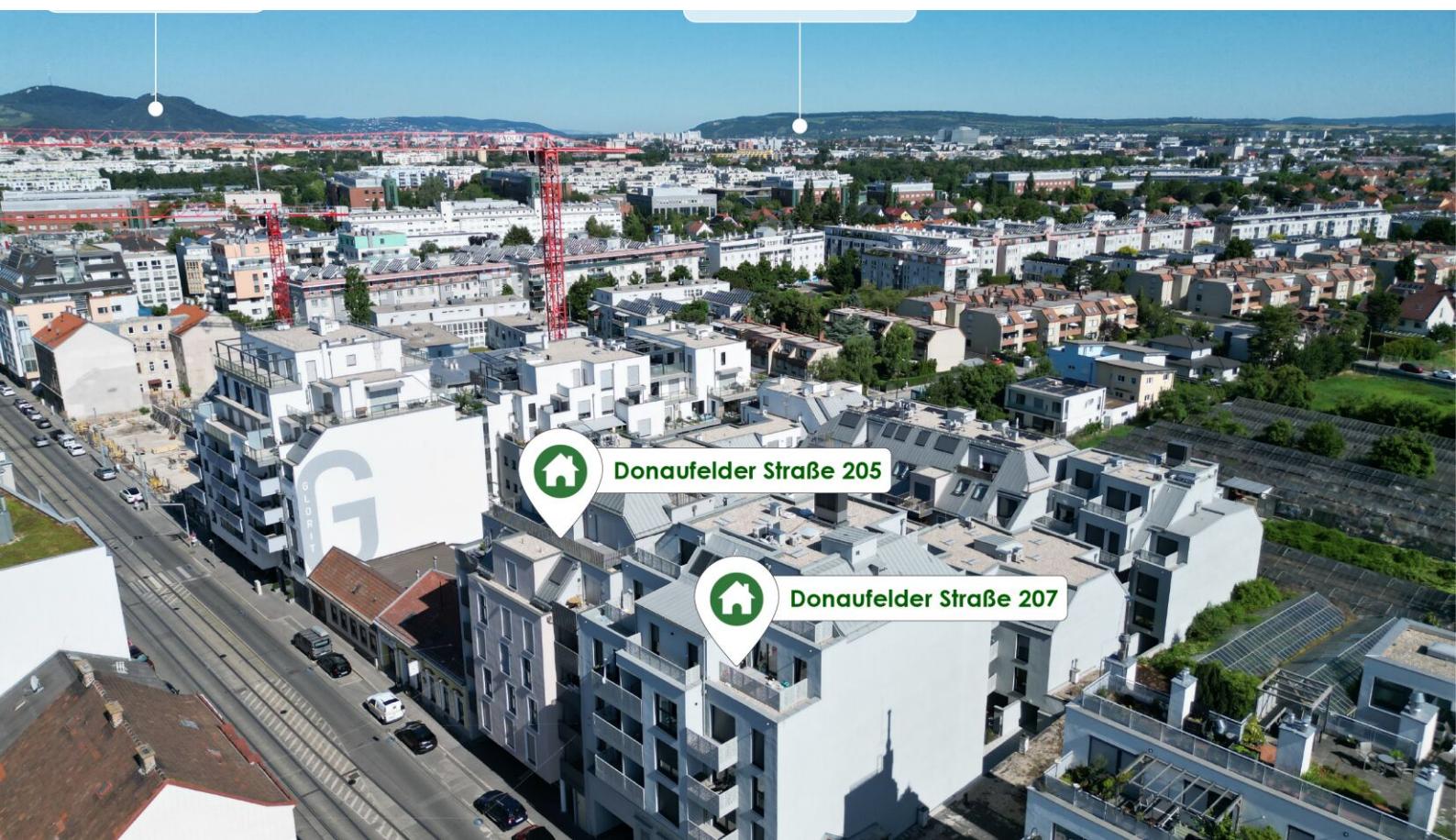
Alte Donau

K1 Shopping Center

Donaufelder Straße 207

Donaufelder Straße 205

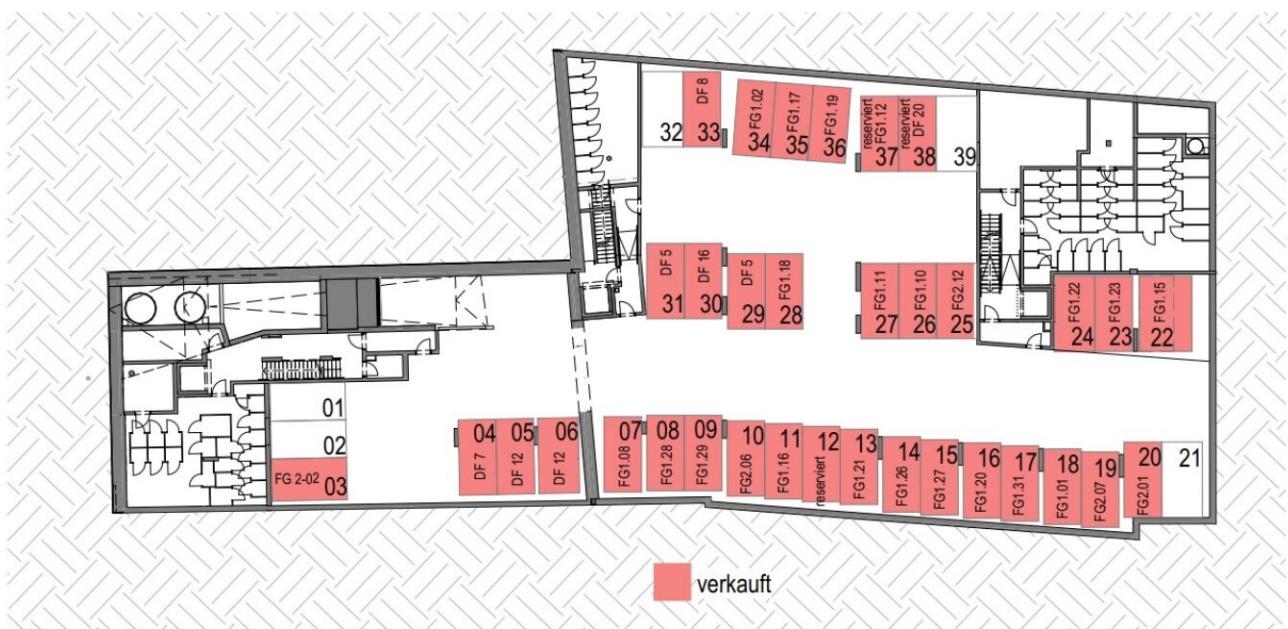
BILDER



PLAN



Untergeschoß



VERFÜGBARE EINHEITEN

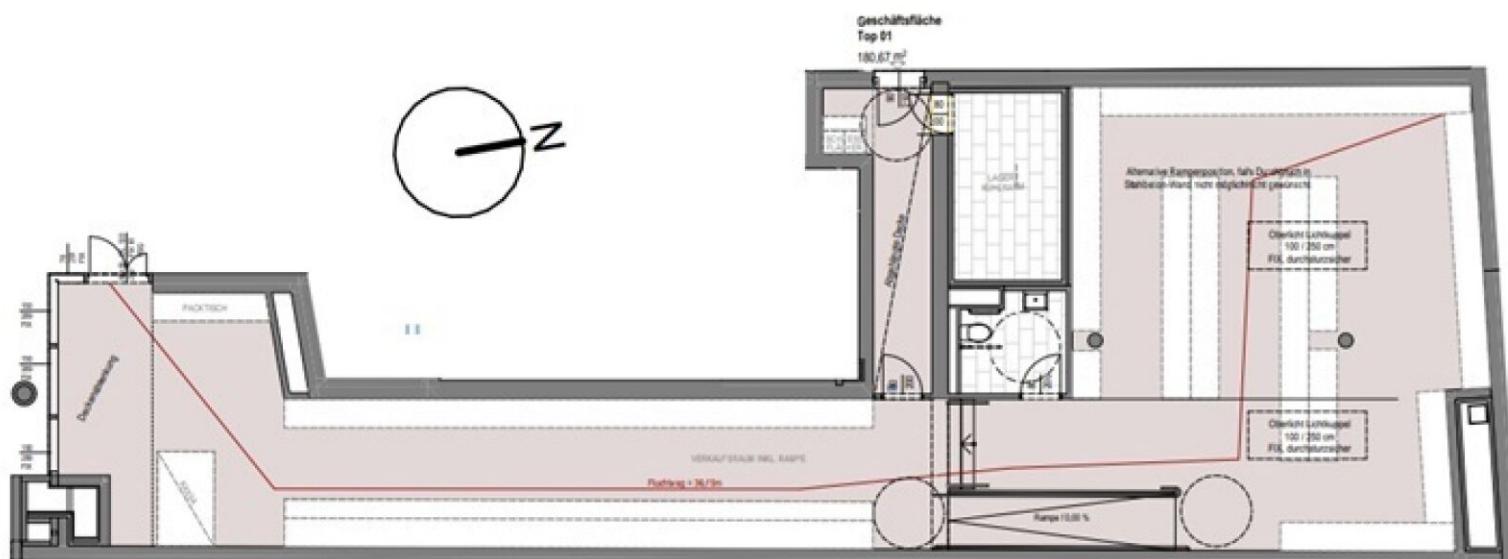


Top 1 - Stiege 1

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



VERFÜGBARE EINHEITEN

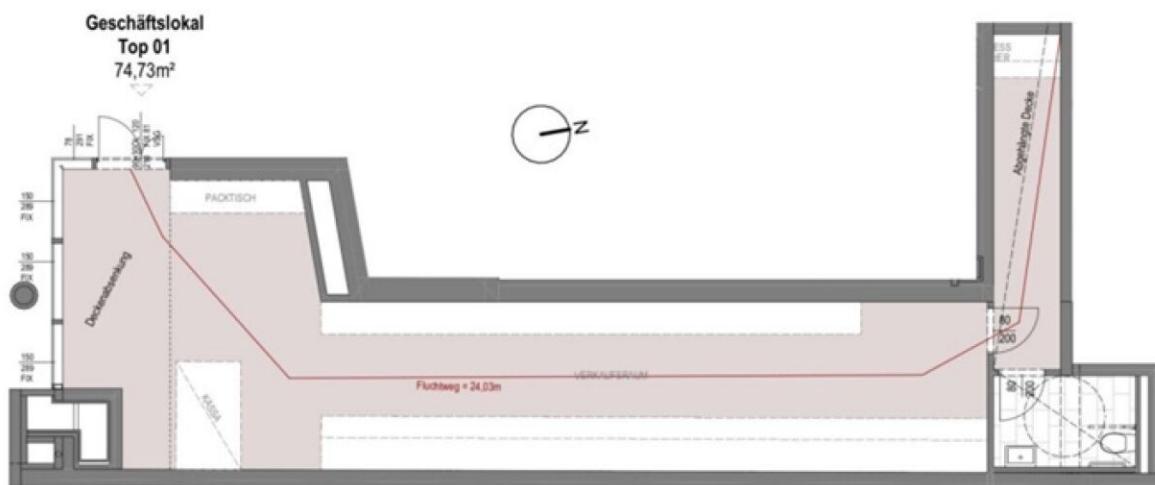


Top 01 - Stiege 1

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

VERFÜGBARE EINHEITEN

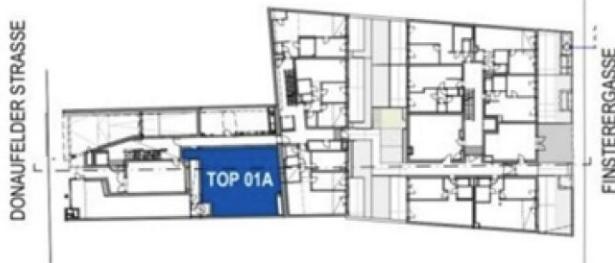
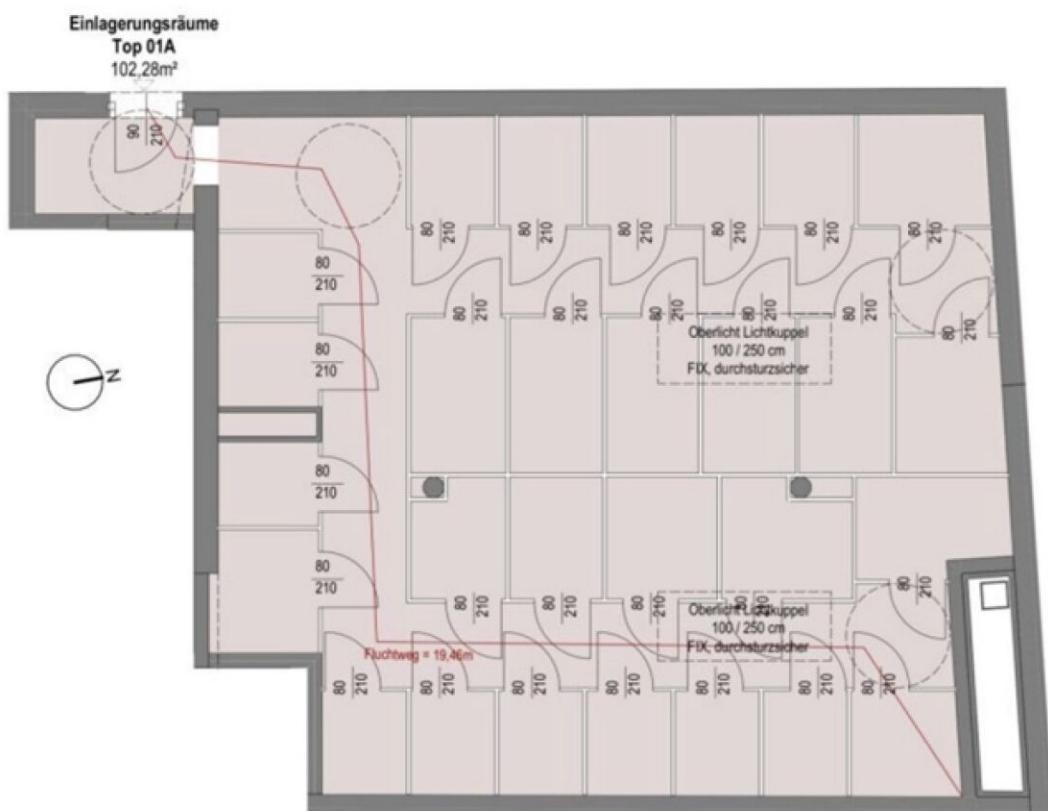


Top 01A - Stiege 1

102,28 m²

Endnutzerpreis: € 349.000,00

Anlegerpreis: € 312.000,00



TOP 01A EG

Einlagerungsräume

Gang	36,36 m ²
Einlagerungsräume	65,92 m ²
SUMME	102,28 m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN



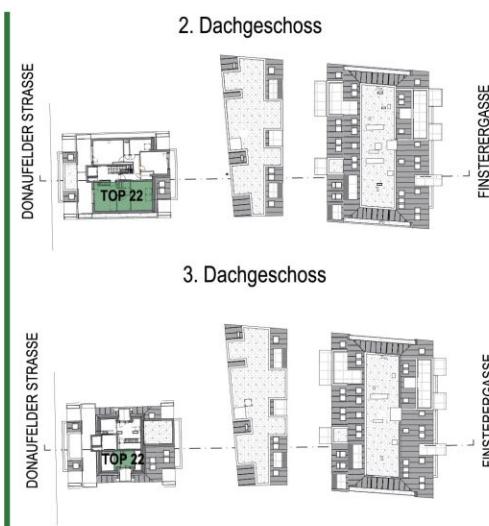
Top 22 - Stiege 1

67,64 m²

Endnutzerpreis: € 429.000,00

Anlegerpreis: € 383.000,00

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	 Terrasse
	17,07m ²
	4,79m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN

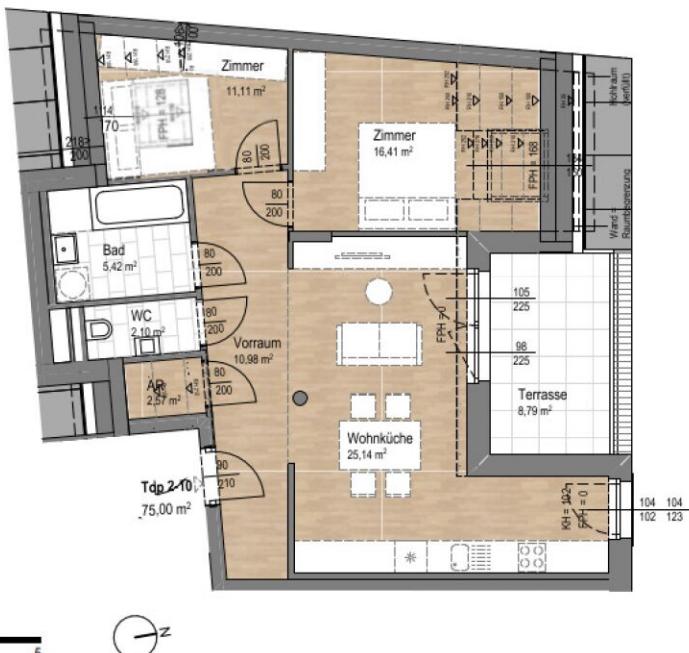


Top 10 - Stiege 2

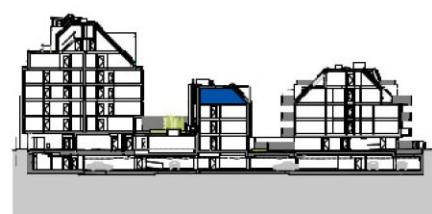
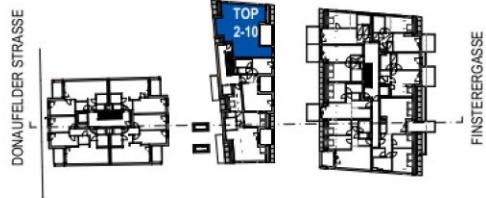
73,70 m²

Endnutzerpreis: € 429.000,00

Anlegerpreis: € 383.000,00



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 Architekturlichten. e) Strichiert 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

Donaufee205
PROJEKTERRICHTUNGS 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	73,70m²

Terrasse 8,79m²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEE 205"

FINSTERERGASSE 22, STIEGE 2

Datum: 01.10.2025 VORABZUG 01.10.2025

Index Verkaufsplan: 06

Planbasis Wohnunggrundriss Varianten

- zur Abstimmung
- noch nicht in Polierplänen oder Behördenplänen erfasst

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

VERFÜGBARE EINHEITEN

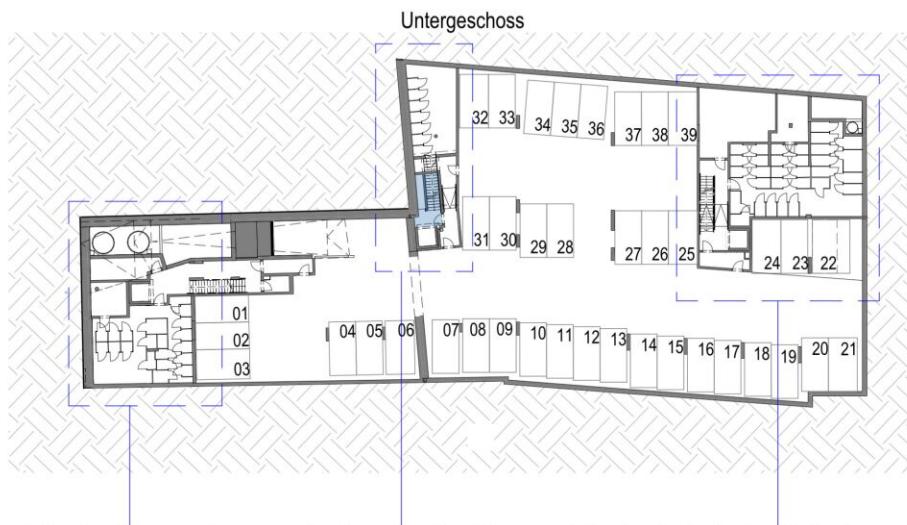


Top 10 - Stiege 2

73,70 m²

Endnutzerpreis: € 429.000,00

Anlegerpreis: € 383.000,00



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 Architekturecken. e) Strichiert 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

Donaufee205
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH



TOP 2-10 **UG**

ÜBERSICHT

PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEE 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:

SYMBIOS ARCHITEKTUR ZT GMBH

VERFÜGBARE EINHEITEN

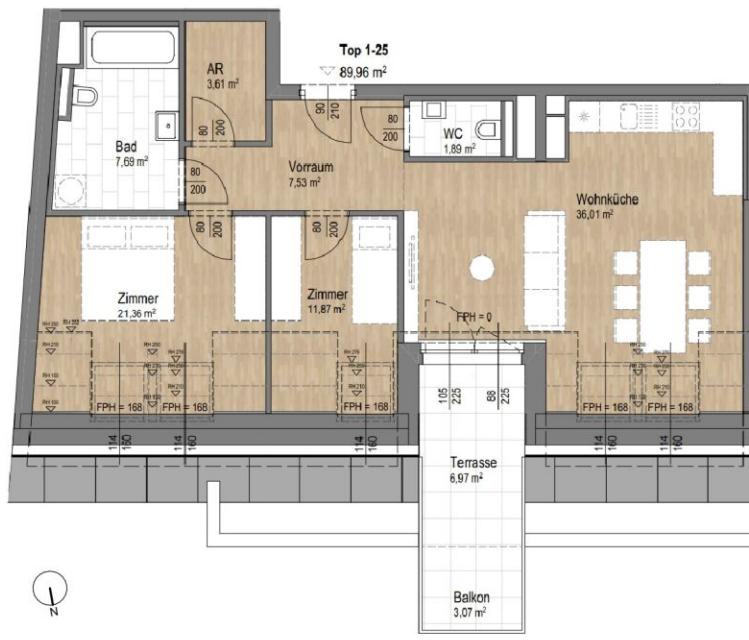


Top 25 - Stiege 3

89,96 m²

Endnutzerpreis: € 529.000,00

Anlegerpreis: € 472.000,00



TOP 1-25 1.DG

Wohnnutzfläche

Vorräum	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

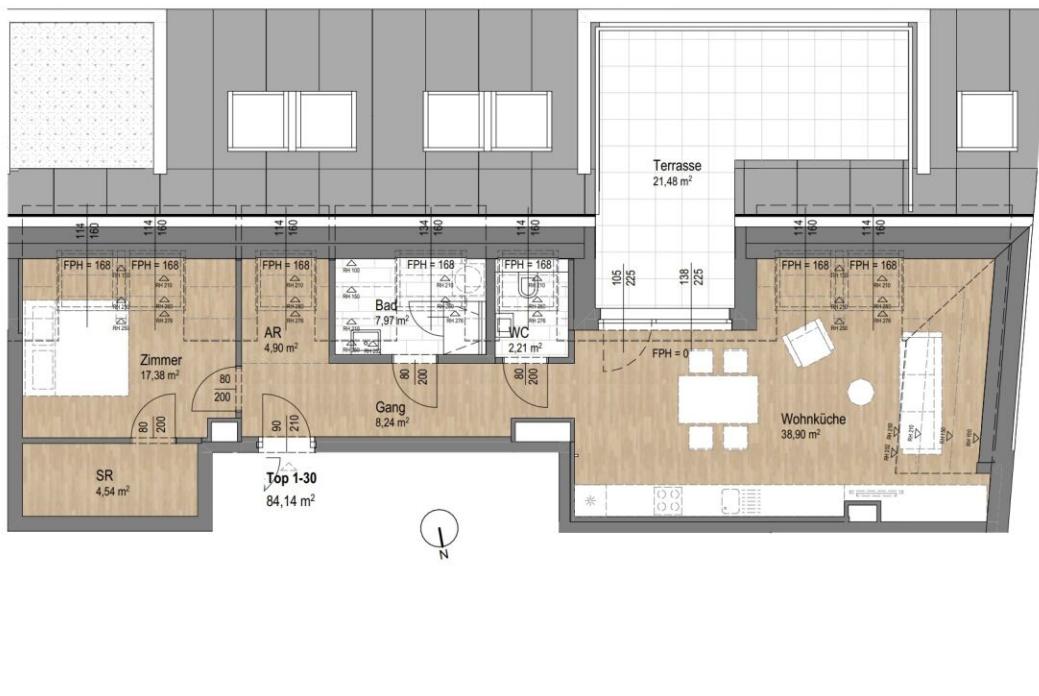


Top 30 - Stiege 3

84,14 m²

Endnutzerpreis: € 459.000,00

Anlegerpreis: € 410.000,00



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

Terrasse 21,48m²

Einlagerungsraum

2. Dachgeschoß

