

IHR WOHNTRAUM WIRD REALITÄT

Donaufelder Straße 207 | 1220 Wien



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 / Donauzentrum**
- **moderne und hochwertige Ausstattung**
- **PKW-Stellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage
- **durchdachte Grundrisse mit geräumigen Freiflächen** – ideal für Familien, Paare und Singles

KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Donaufelder Straße 207
Objektart:	Büro / Praxis, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	6 von 45 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	ab sofort

NEBENKOSTEN

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





AUSSTATTUNG

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- **Lift**
- **Fußbodenheizung** (betrieben als Zentralheizung über eine energieeffiziente Wärmepumpe)
- **3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster**
- **elektrischer Sonnenschutz mit Rollläden**
- **Parkettboden**
- **großformatige Fliesen 30x60cm** (in den Nassbereichen)
- **hochwertige Sanitäreinrichtung**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Klimaanlagen im letzten DG**
- **Kellerabteile**
- **Fahrradabstell- und Kinderwagenraum**

- Tiefgaragenstellplätze

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 43.6 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	275 m
Klinik	2.775 m
Krankenhaus	2.800 m

Nahversorgung

Supermarkt	300 m
Bäckerei	575 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

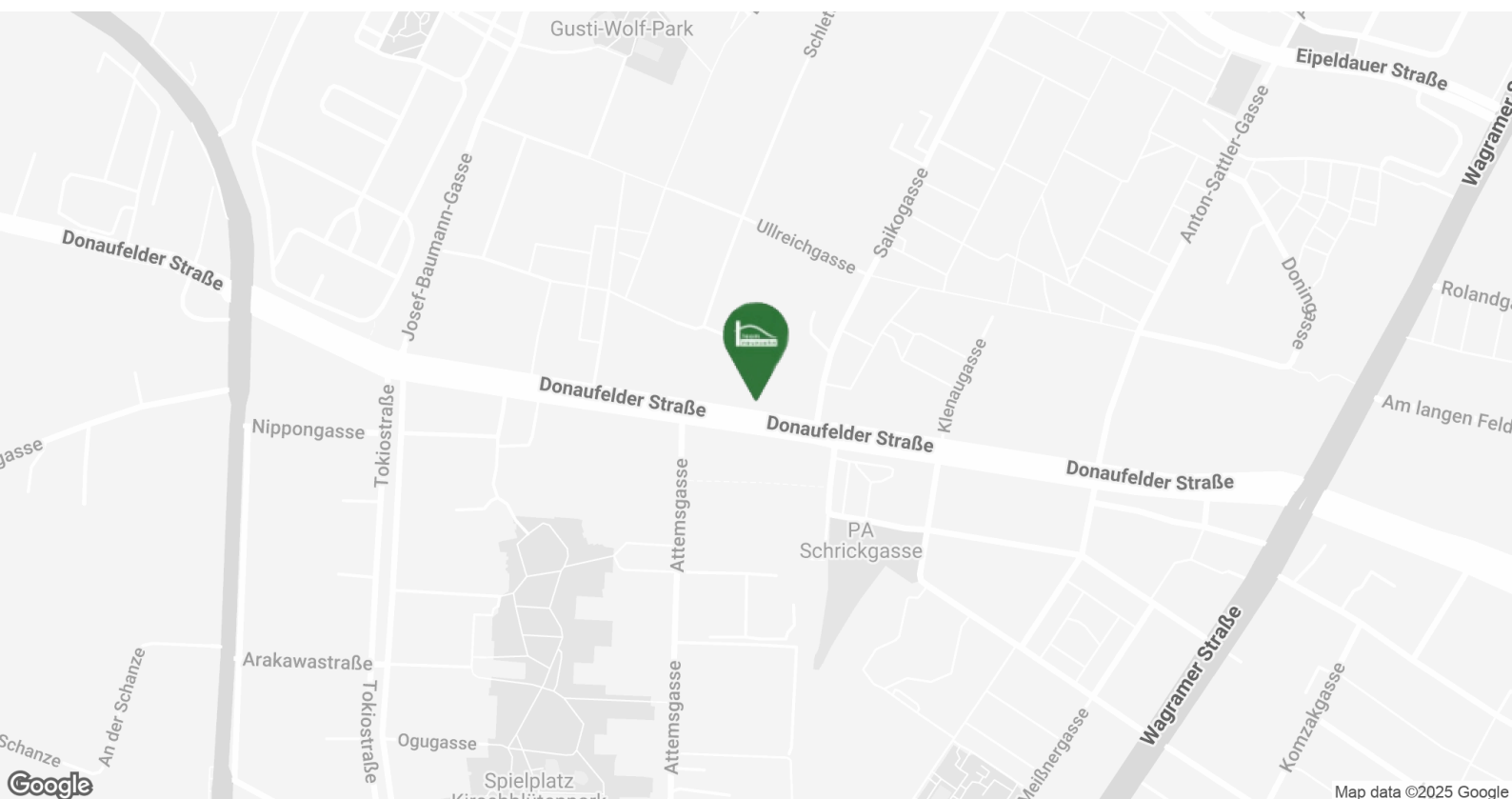
Bus	50 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	50 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	2.150 m

Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	175 m
Universität	550 m
Höhere Schule	550 m

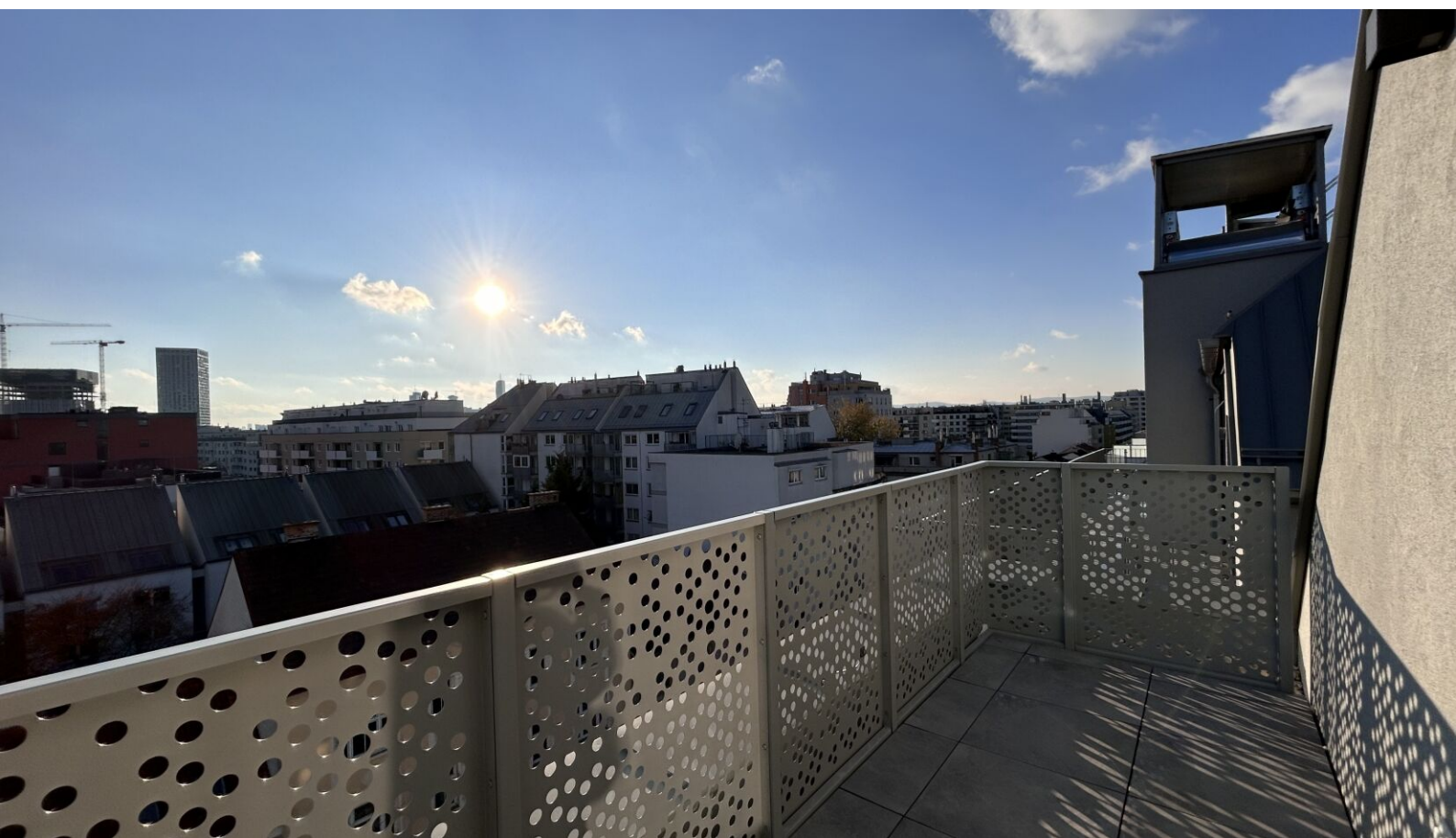
Sonstige

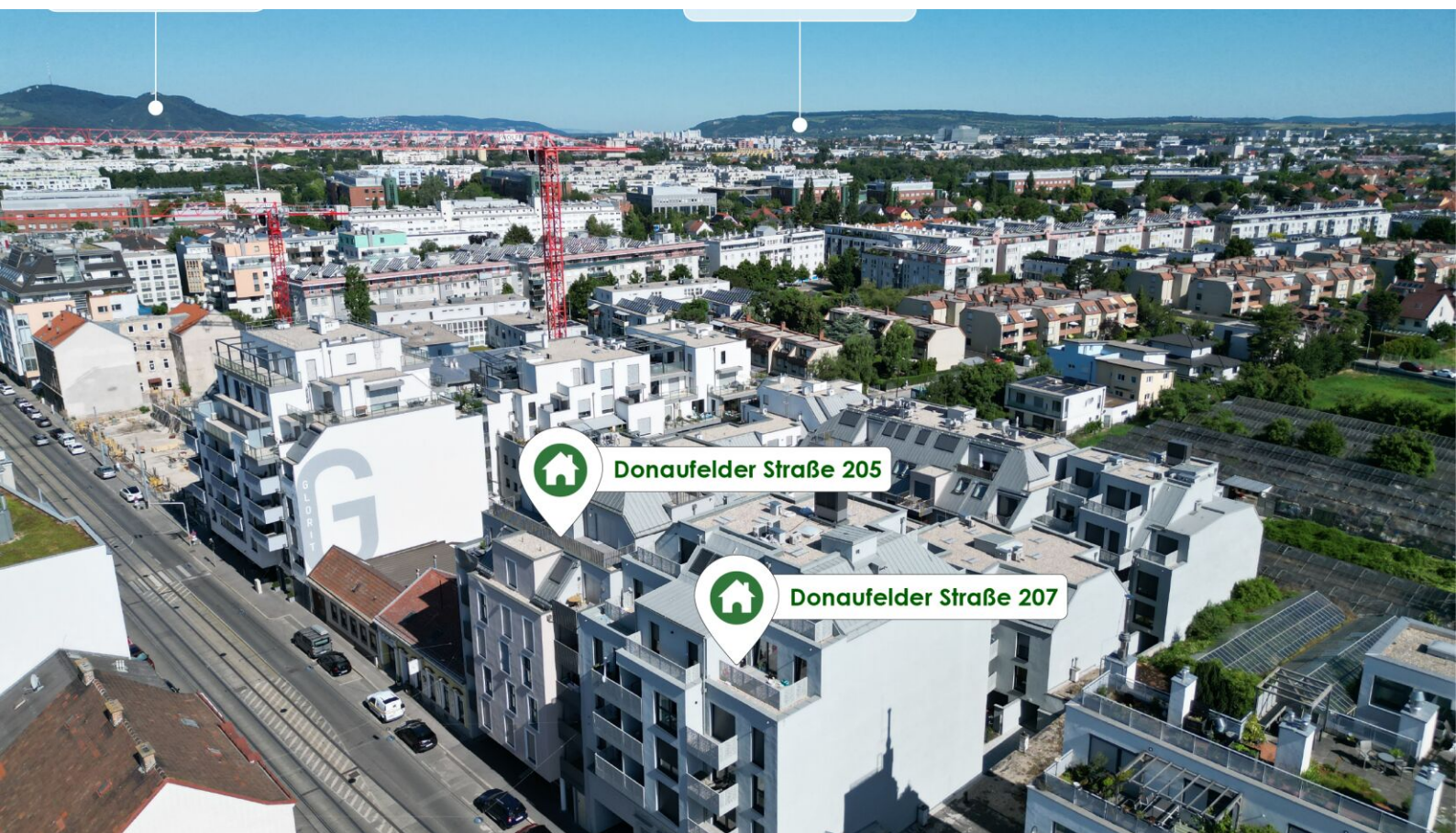
Geldautomat	550 m
Bank	550 m
Post	700 m
Polizei	825 m



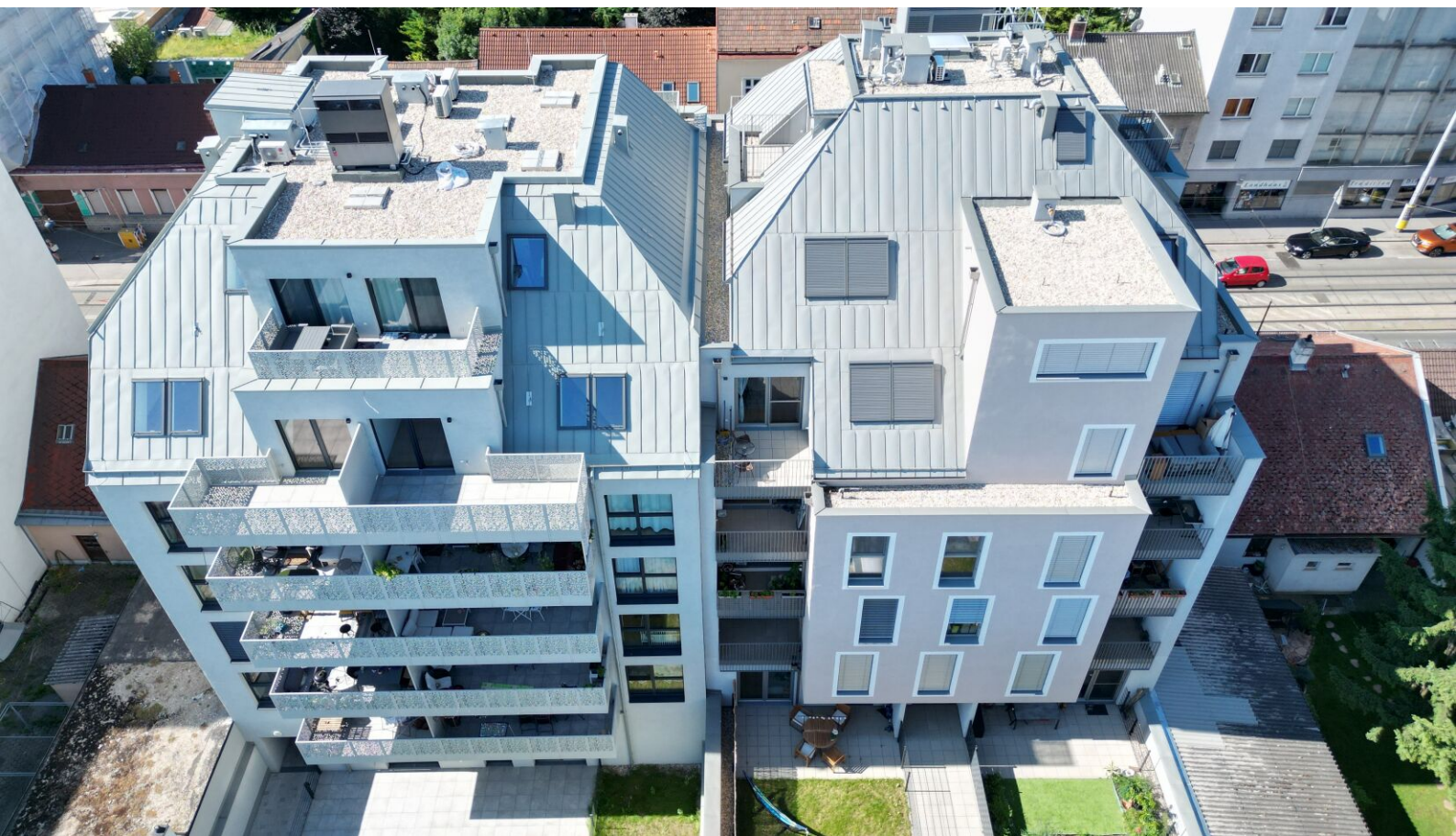












VERFÜGBARE EINHEITEN



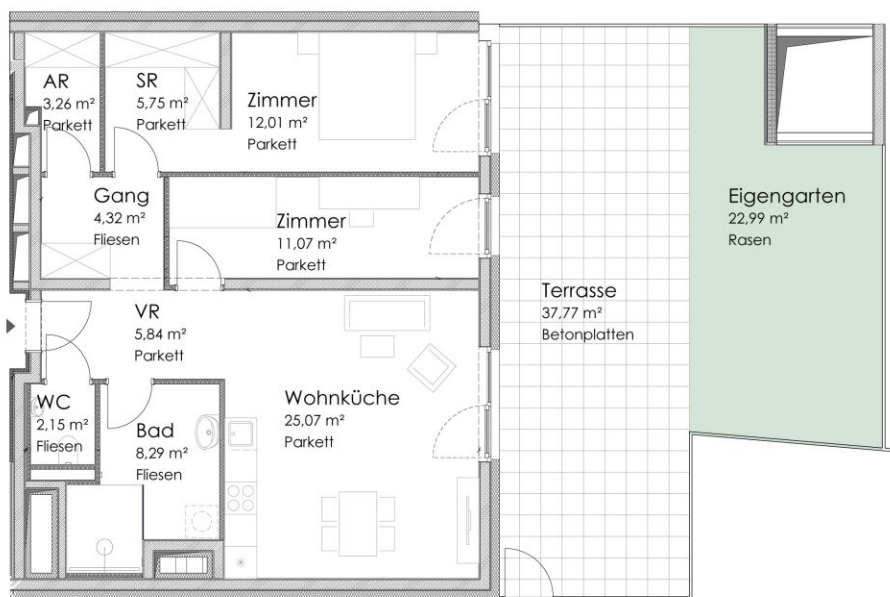
Top 1 - Stiege 1

77,85 m²

Endnutzerpreis: € 439.000,00

Anlegerpreis: € 406.075,00

Donaufelder Strasse 207 | 1220 Wien



ERDGESCHOSS STIEGE 1

Top 1_01

Vorraum	5,84 m ²
Wohnküche	25,07 m ²
Zimmer 1	12,01 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
Schrankraum	5,75 m ²
Gang	4,32 m ²
Abstellraum	3,26 m ²
Bad	8,29 m ²
WC	2,15 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 77,85 m²

Terrasse	37,77 m ²
Garten	22,99 m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN



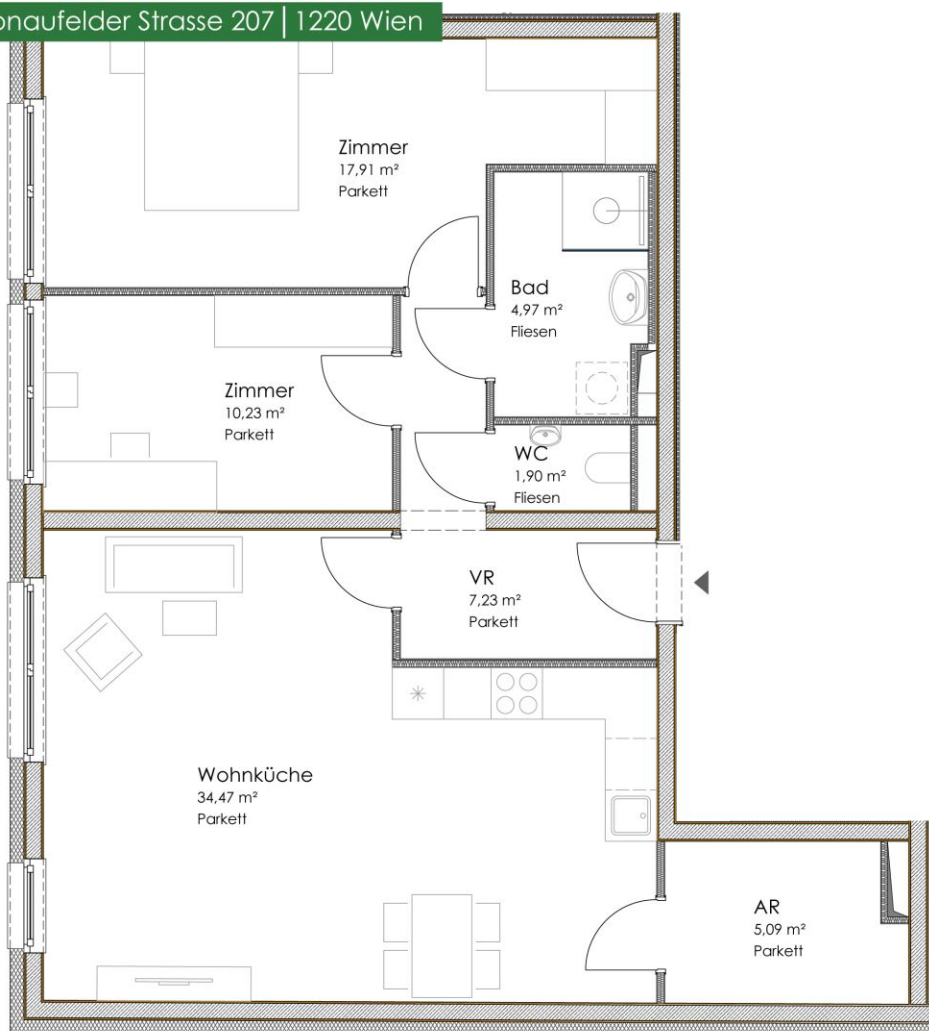
Top 5 - Stiege 1

81,80 m²

Endnutzerpreis: € 409.000,00

Anlegerpreis: € 378.325,00

Donaufelder Strasse 207 | 1220 Wien



Top 1_05

Vorraum	7,23 m ²
Wohnküche	34,47 m ²
Zimmer 1	17,91 m ²
Zimmer 2	10,23 m ²
Abstellraum	5,09 m ²
Bad	4,97 m ²
WC	1,90 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 81,80 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN



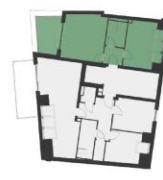
Top 7 - Stiege 2

40,88 m²

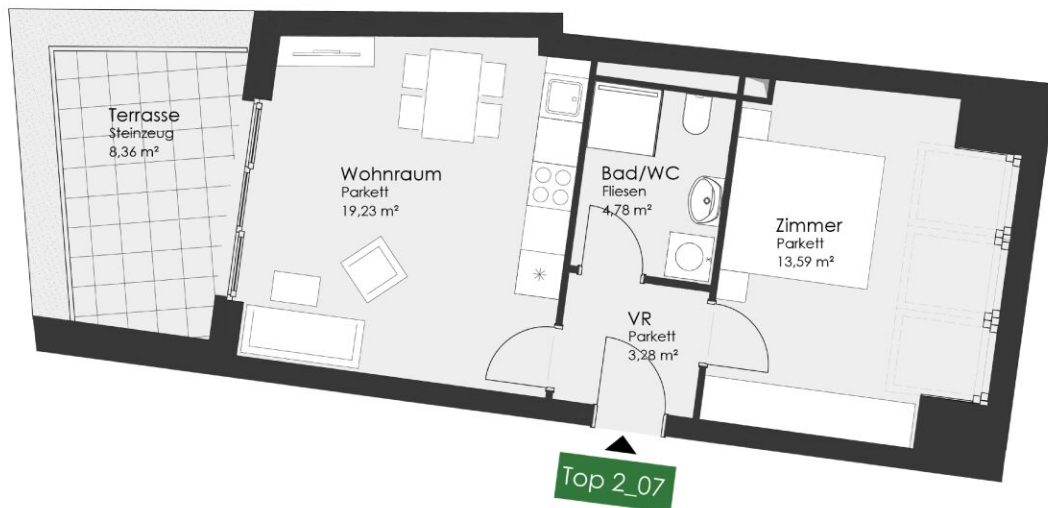
Endnutzerpreis: € 289.000,00

Anlegerpreis: € 267.325,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien



3. OBERGESCHOSS, STIEGE 2



Top 2_07

Vorraum	3,28 m ²
Wohnraum	19,23 m ²
Zimmer	13,59 m ²
Bad/WC	4,78 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 40,88 m²

Terrasse 8,36 m²



0 1 2 3 4 5m

VERFÜGBARE EINHEITEN



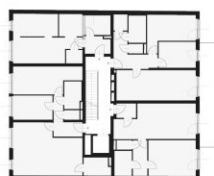
Top 2 - Stiege 3

63,79 m²

Endnutzerpreis: € 419.000,00

Anlegerpreis: € 387.575,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien



1.OBERGESCHOSS STIEGE 3



TOP 3_02

Vorraum	8,25 m ²
Wohnraum	22,97 m ²
Bad	5,32 m ²
WC	1,70 m ²
Zimmer 1	10,61 m ²
Zimmer 2	12,94 m ²
AR	2,00 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 63,79 m²

Balkon 11,53m²



0 1 2 3 4 5m

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 7 - Stiege 3

55,17 m²

Endnutzerpreis: € 329.000,00

Anlegerpreis: € 304.325,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien

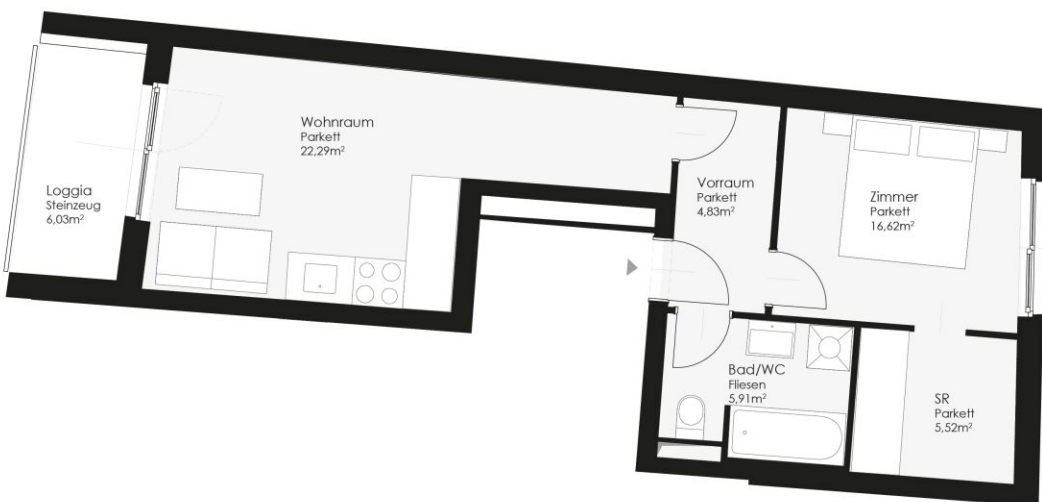


2. OBERGESCHOSS STIEGE 3

TOP 3_07

Vorraum	4,83 m ²
Wohnraum	22,29 m ²
Bad/WC	5,91 m ²
SR	5,52 m ²
Zimmer	16,62 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	55,17 m ²

Loggia 6,03 m²



0 1 2 3 4 5m

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 11 - Stiege 3

66,28 m²

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 461.575,00

Donaufelderstraße 207, 1220 Wien



2.DACHGESCHOSS STIEGE 3



TOP 3_11

Vorraum	9,49 m ²
Wohnraum	23,64 m ²
Bad	5,00 m ²
WC	1,60 m ²
Zimmer 1	14,66 m ²
Zimmer 2	11,89 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	66,28 m ²

Terrasse 1	5,92 m ²
Terrasse 2	10,21 m ²
Terrasse 3	5,65 m ²



0 1 2 3 4 5m