

IHRE EXKLUSIVE WOHN-OASE IM 22.
BEZIRK
JETZT 3% SPAREN

Donaufelder Straße 205 | 1220 Wien

*bis 30.9. 2025

AKT



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:	6 von 92 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

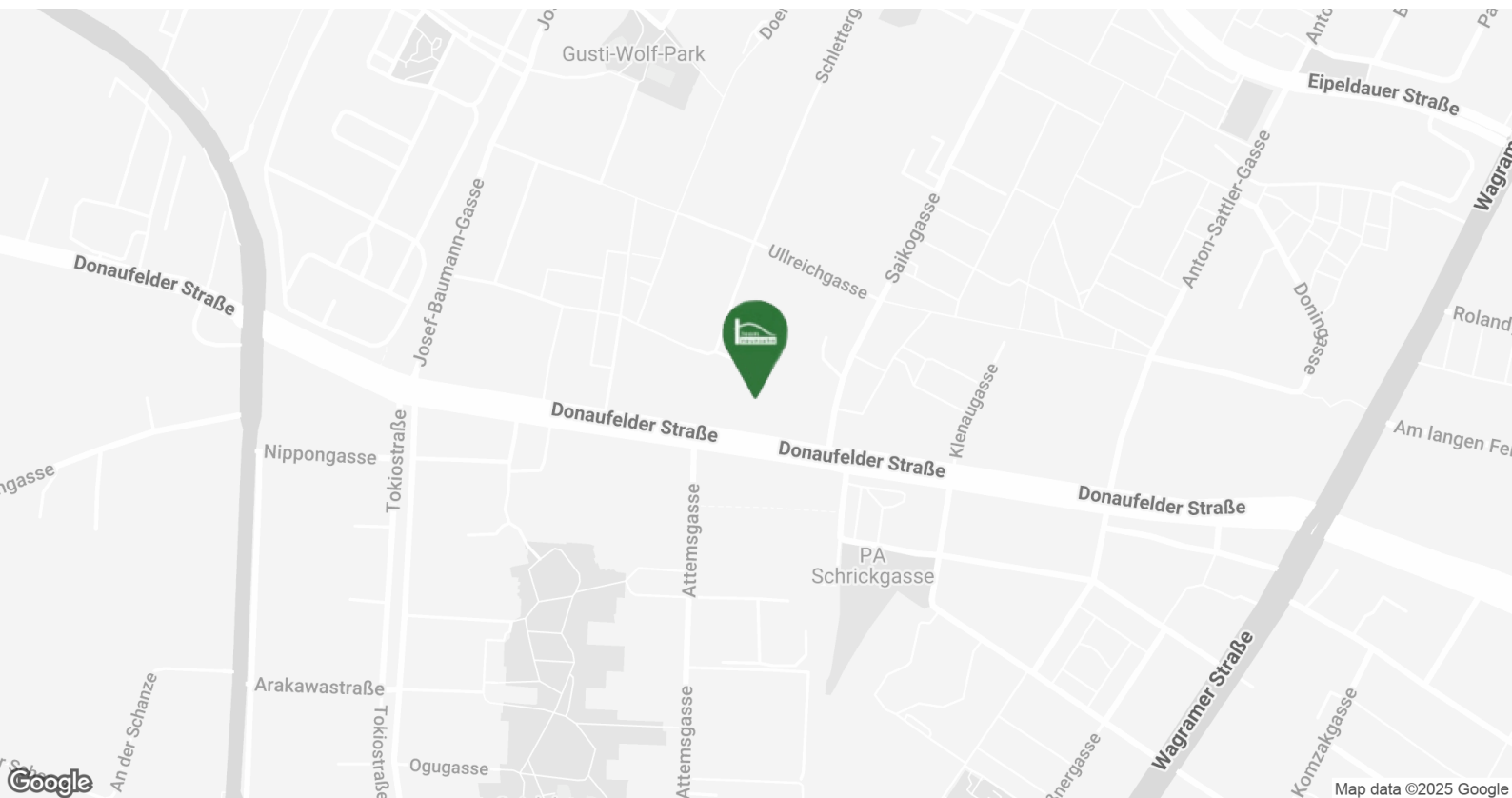
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

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

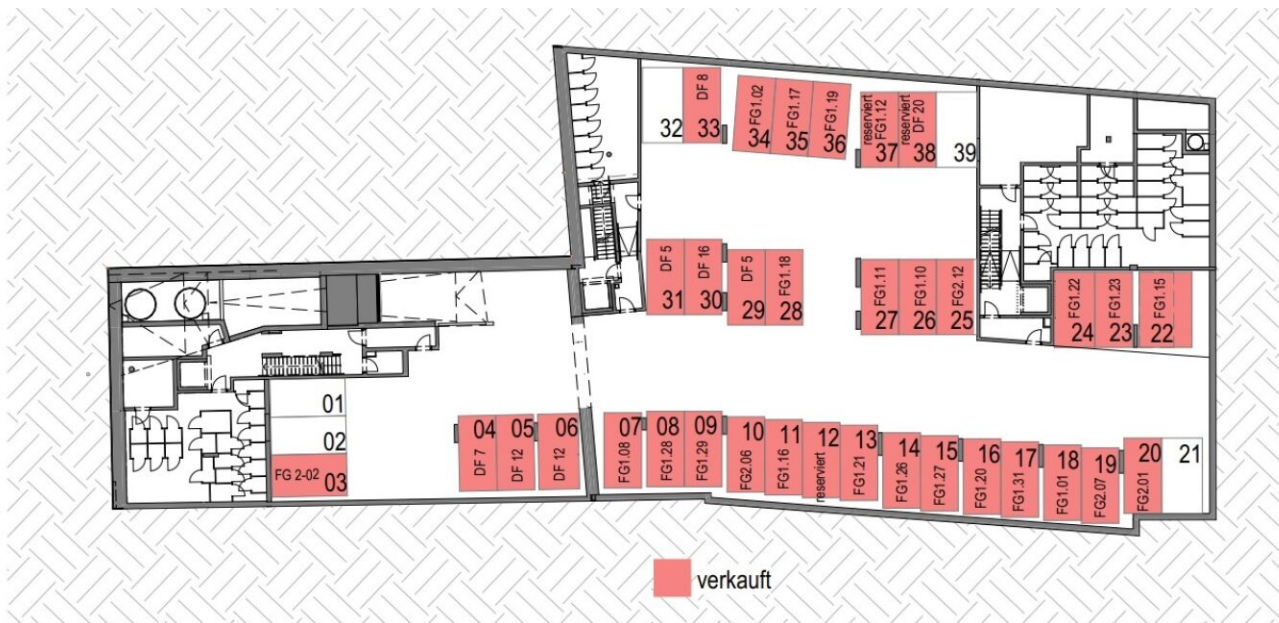








Untergeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

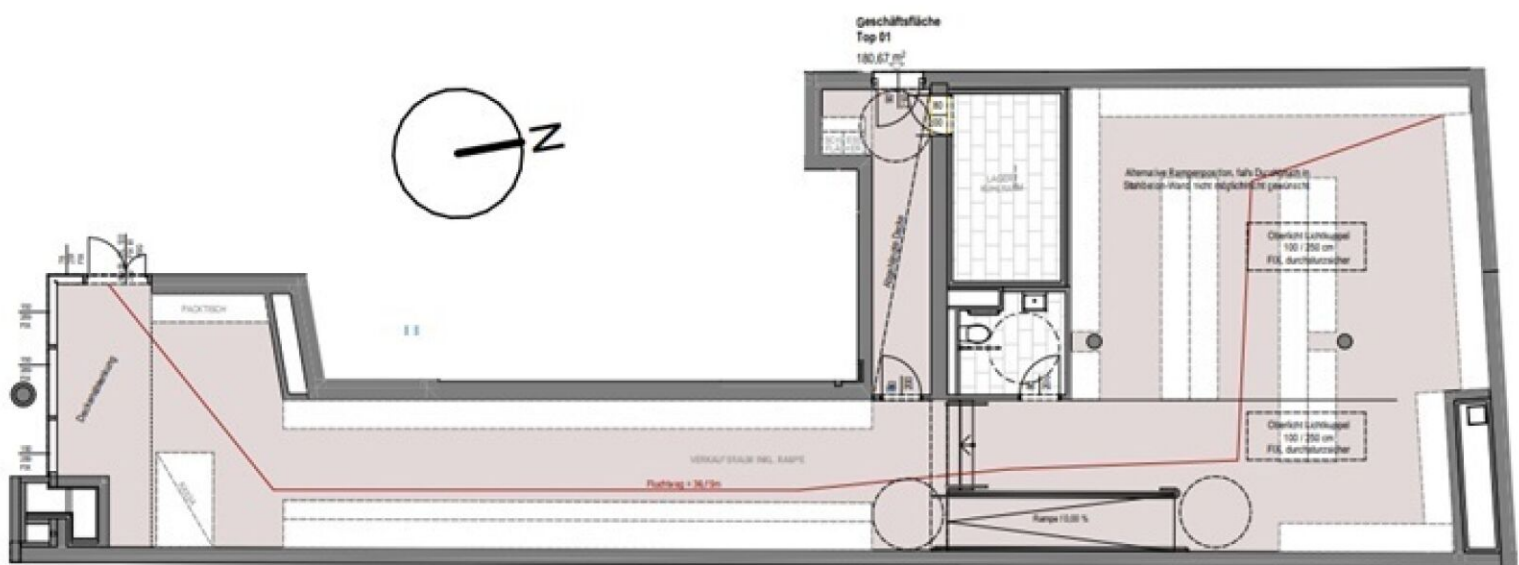


Top 1 - Stiege 1

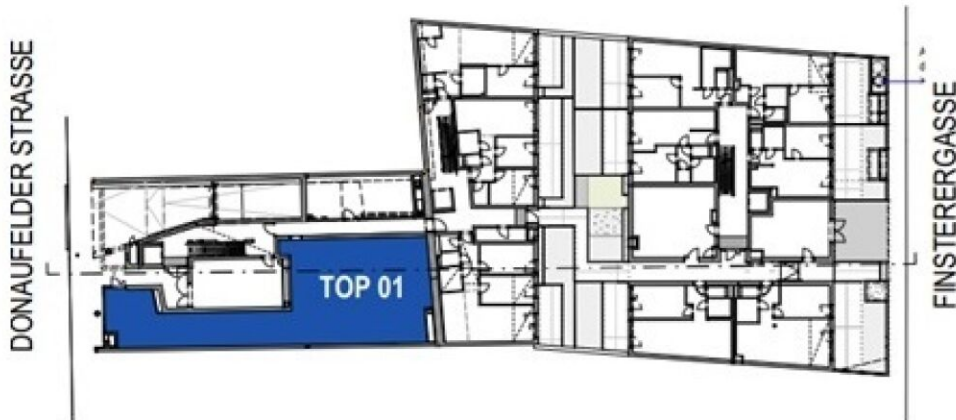
180,67 m²

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



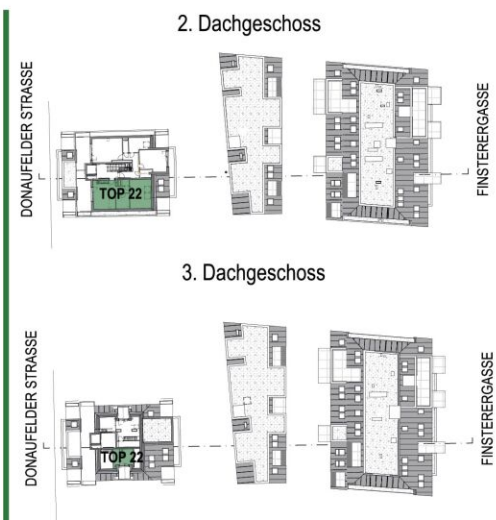
Top 22 - Stiege 1

67,64 m²

Endnutzerpreis: € 459.000,00

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	67,64m ²

Terrasse	17,07m ²
Terrasse	4,79m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN



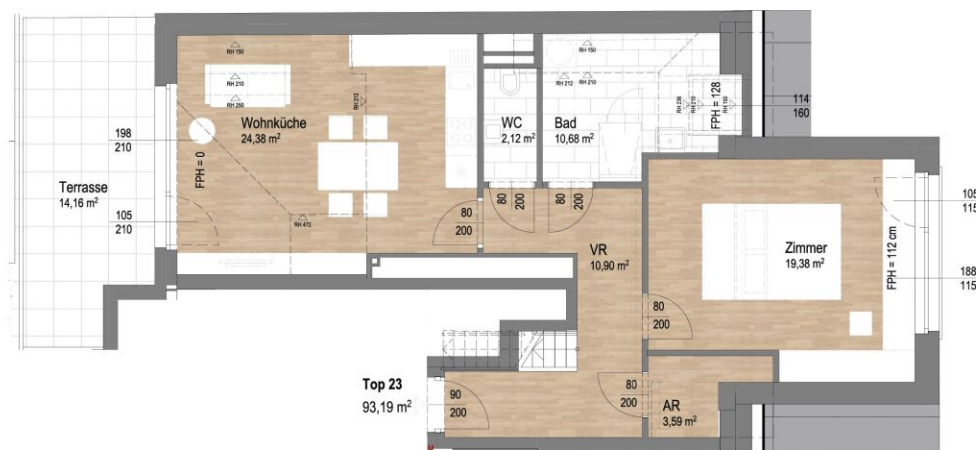
Top 23 - Stiege 1

93,19 m²

Endnutzerpreis: € 579.000,00

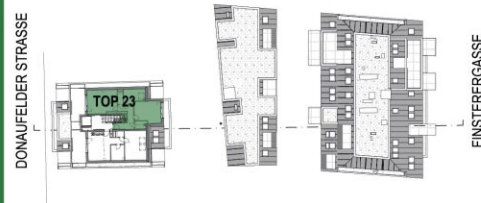
Anlegerpreis: € 514.900,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien

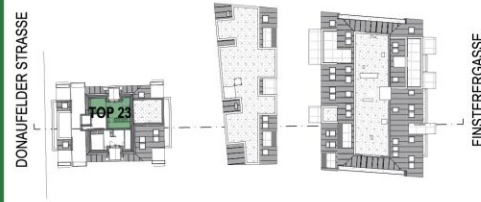


0 5m

2. Dachgeschoss



3. Dachgeschoss



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	93,19m ²

Terrasse	14,16m ²
Terrasse	4,53m ²

Top 10 - Stiege 2

75,00 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 399.290,00



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



Anlegerpreis: € 488.220,00



1. Dachgeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

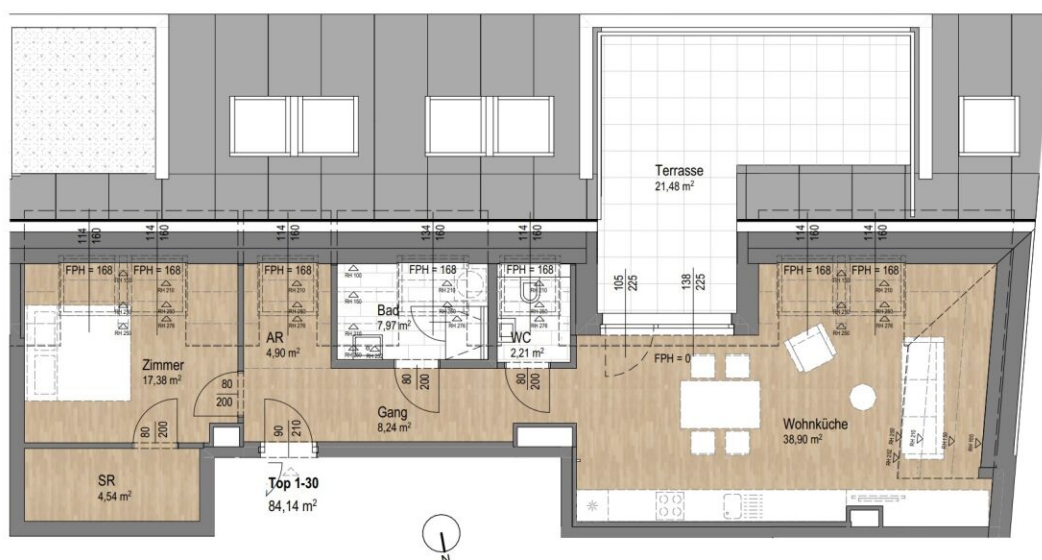


Top 30 - Stiege 3

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	84,14m ²

Terrasse 21,48m²

Einlagerungsraum

2. Dachgeschoss

