

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

Donaufelder Straße 205 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | 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 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



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

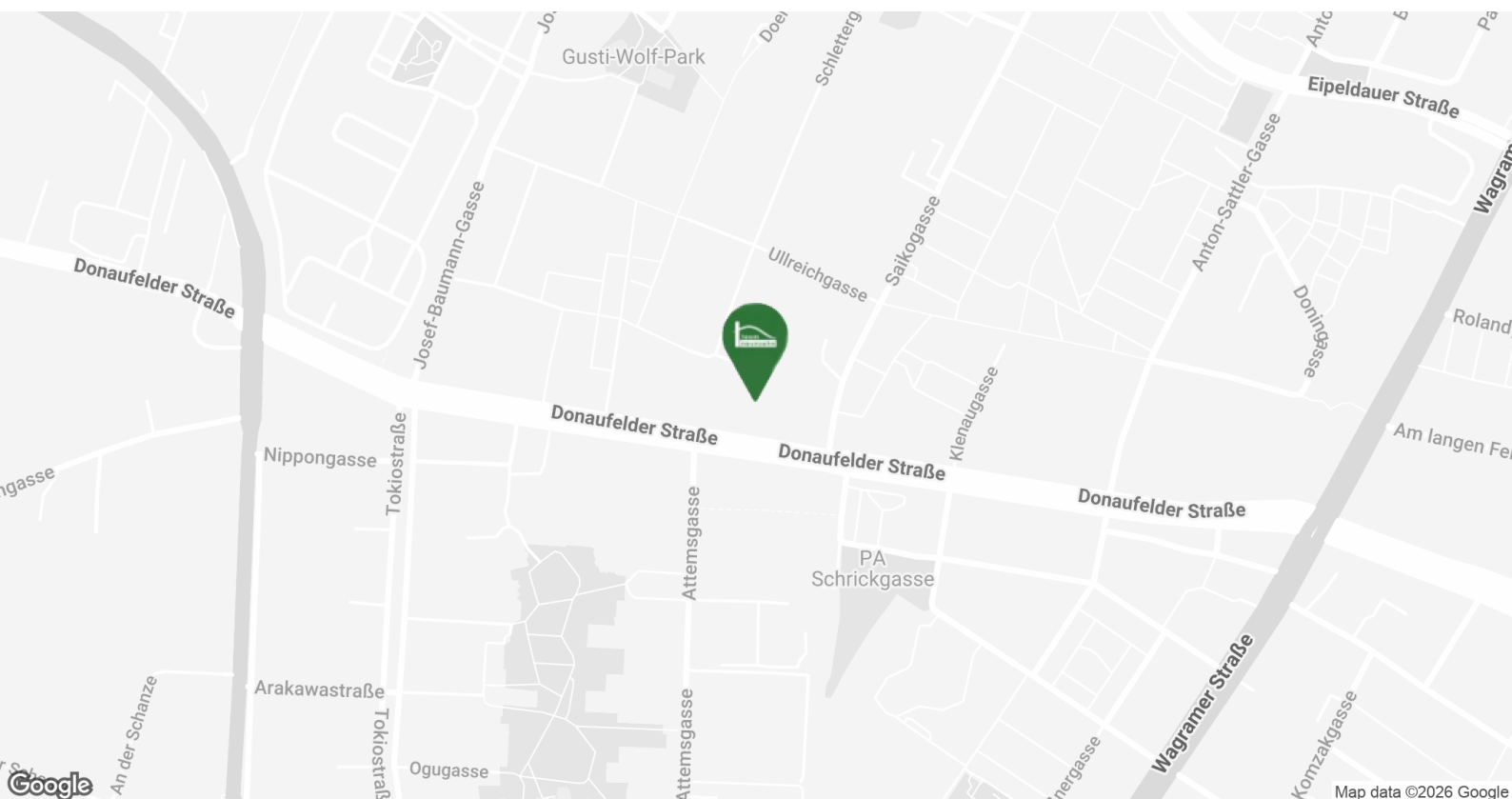
Bus	75 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.175 m

Kinder & Schulen

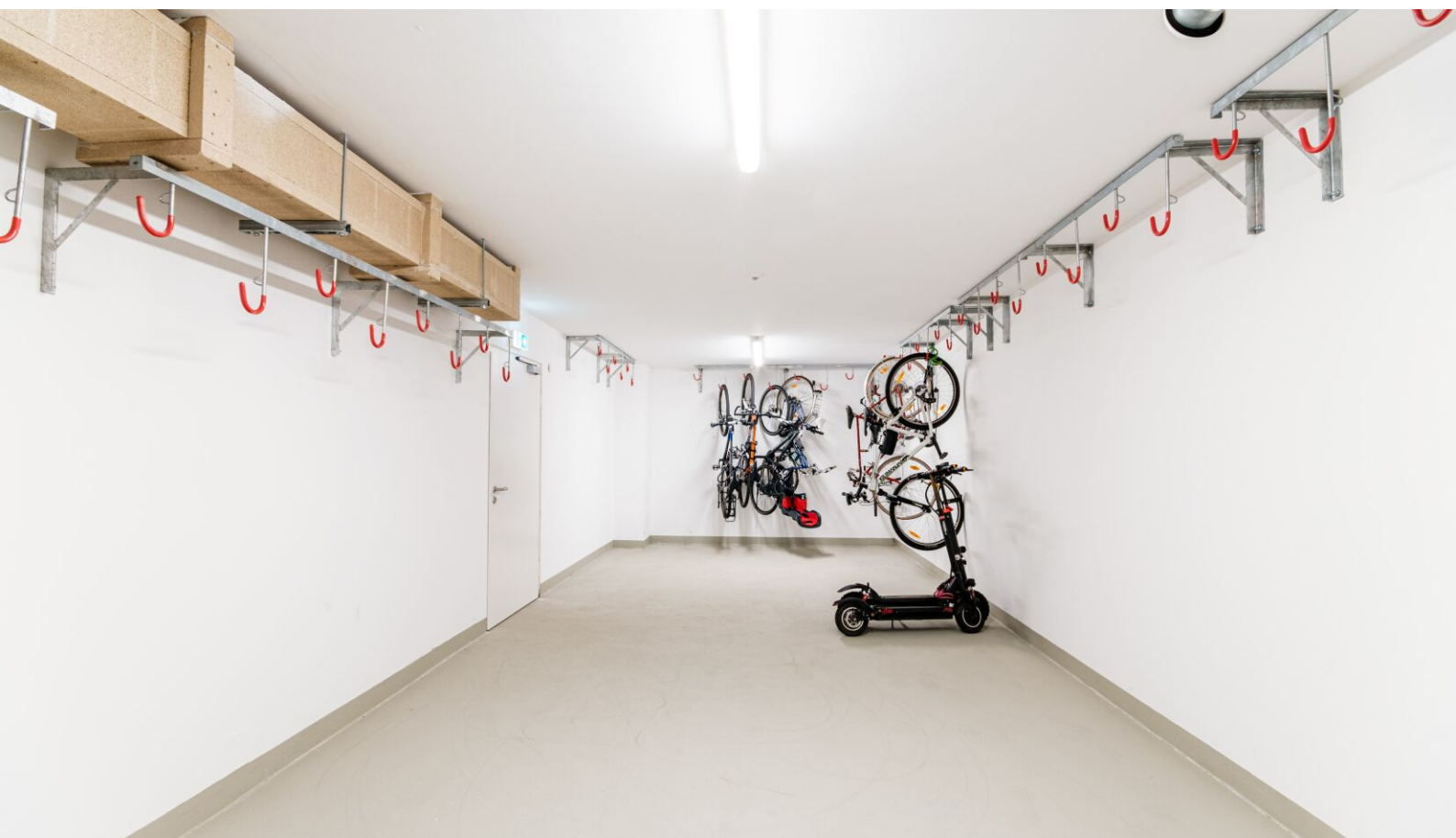
Schule	325 m
Kindergarten	175 m
Universität	525 m
Höhere Schule	550 m

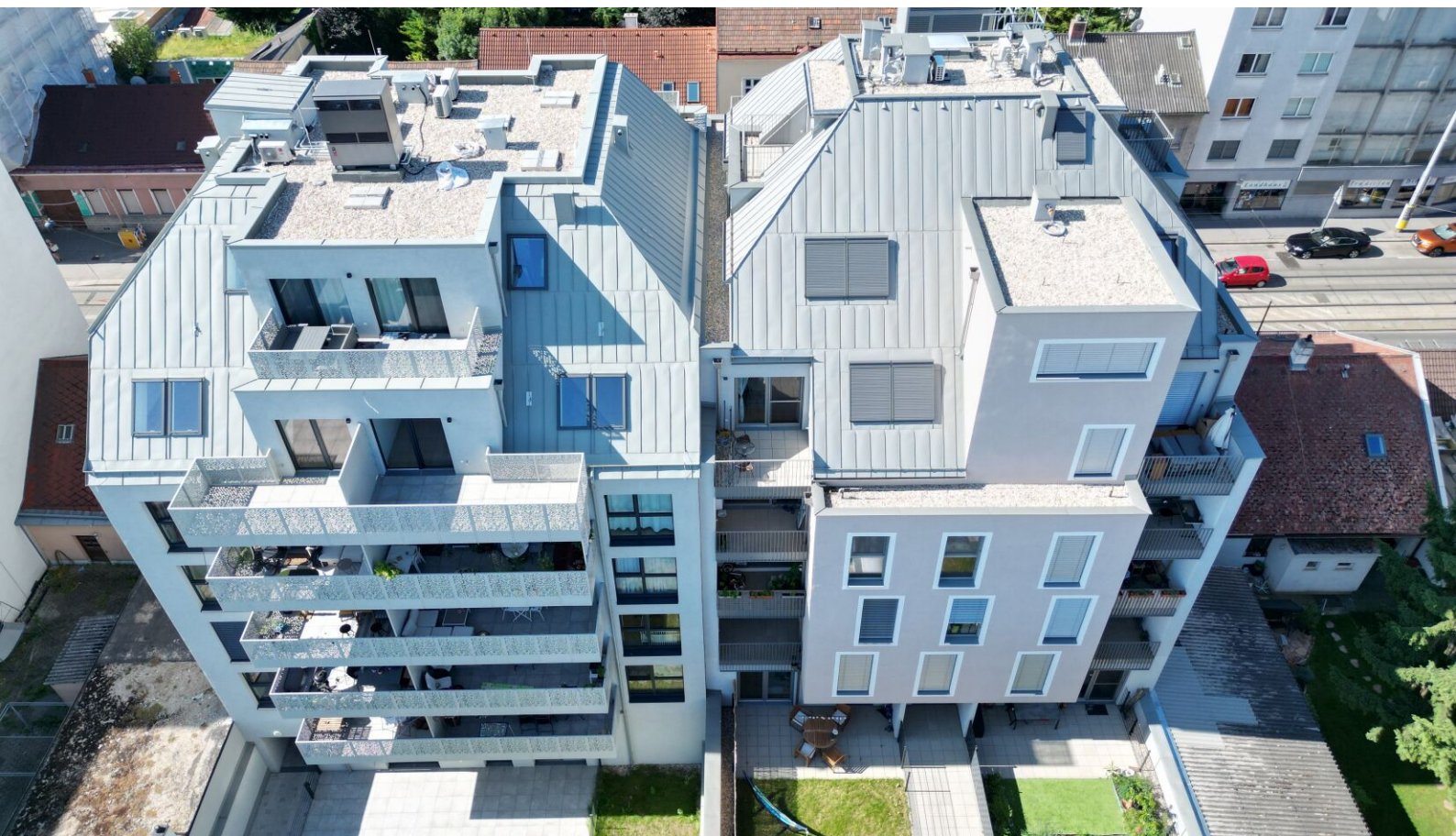
Sonstige

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

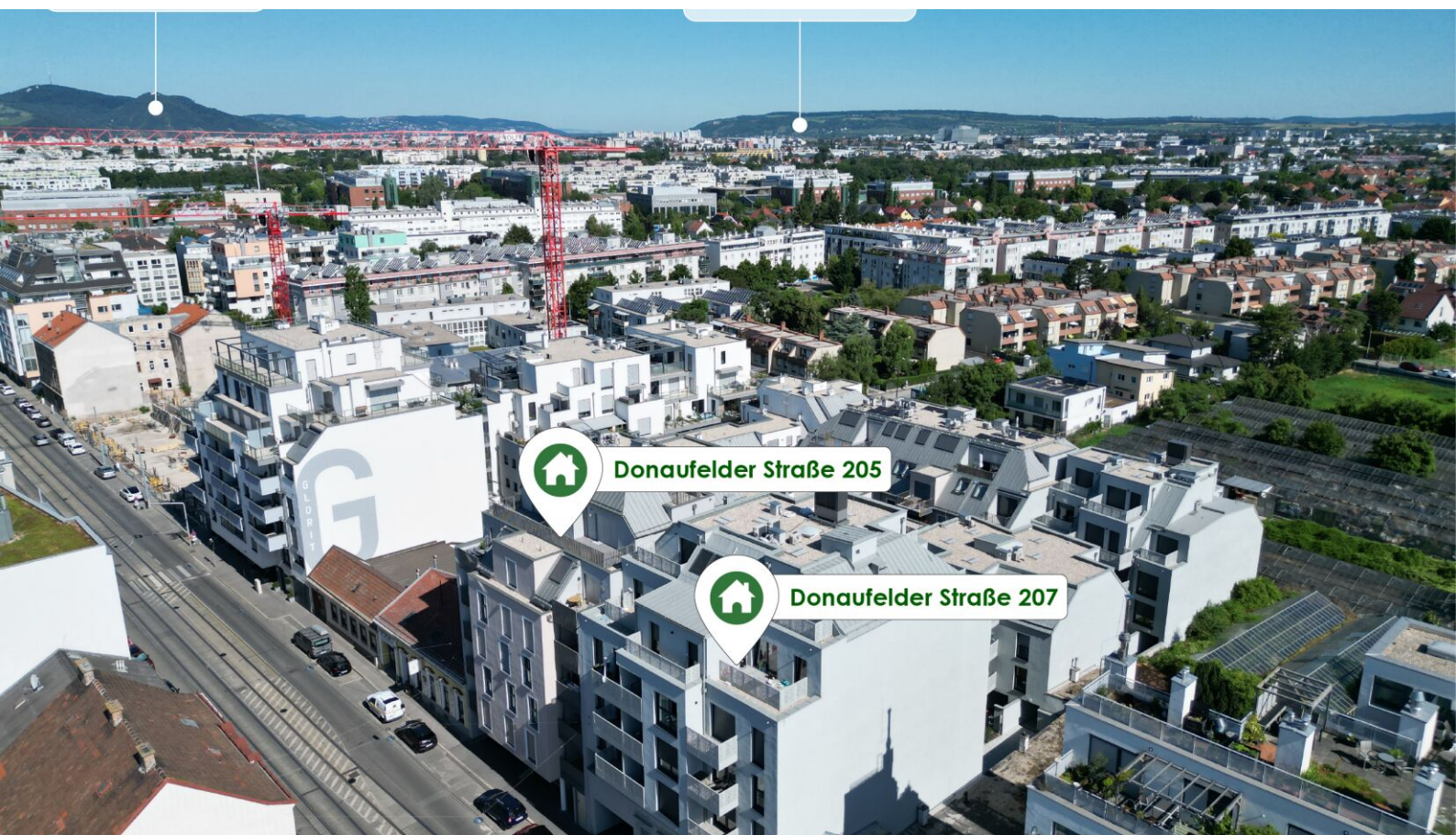




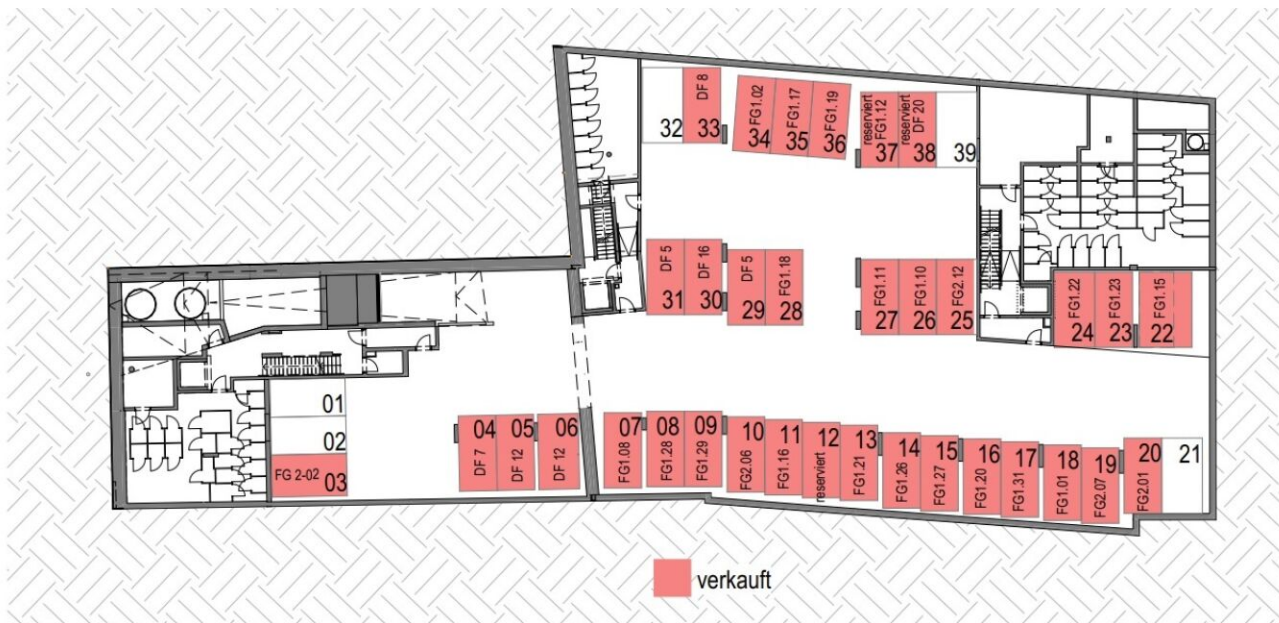








Untergeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN

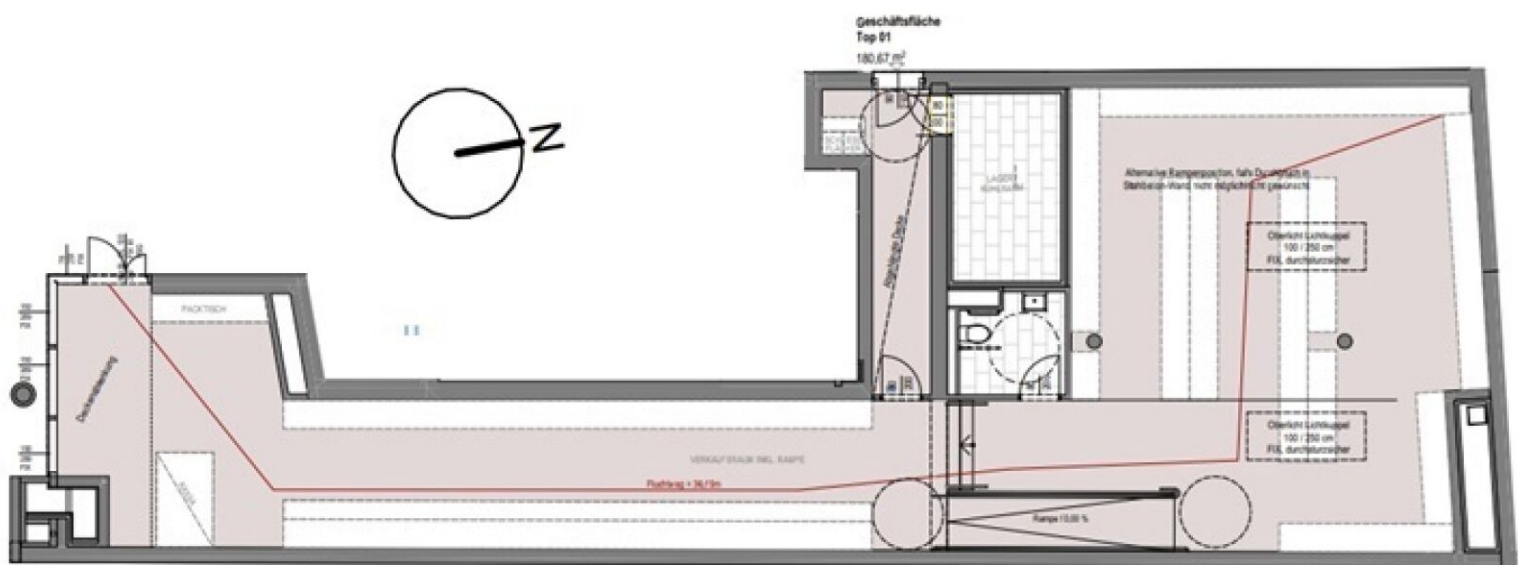


Top 1 - Stiege 1

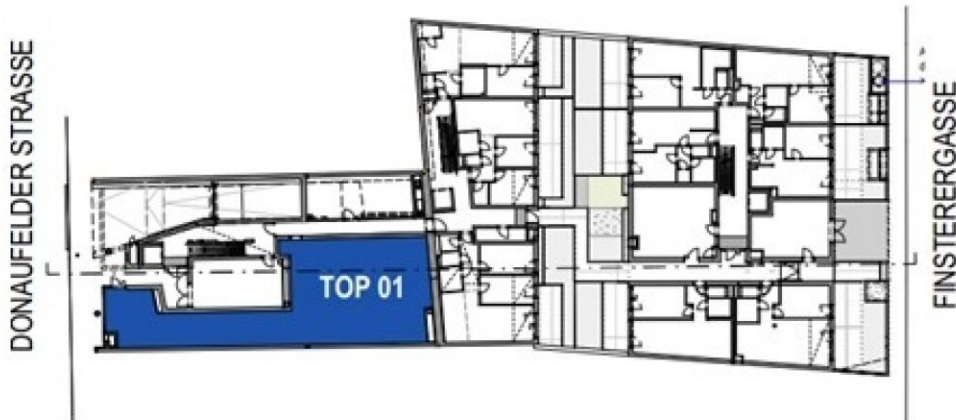
180,67 m²

Endnutzerpreis: € 447.088,00

Anlegerpreis: € 399.900,00



Erdgeschoss



TOP 01

EG

Geschäftsfläche

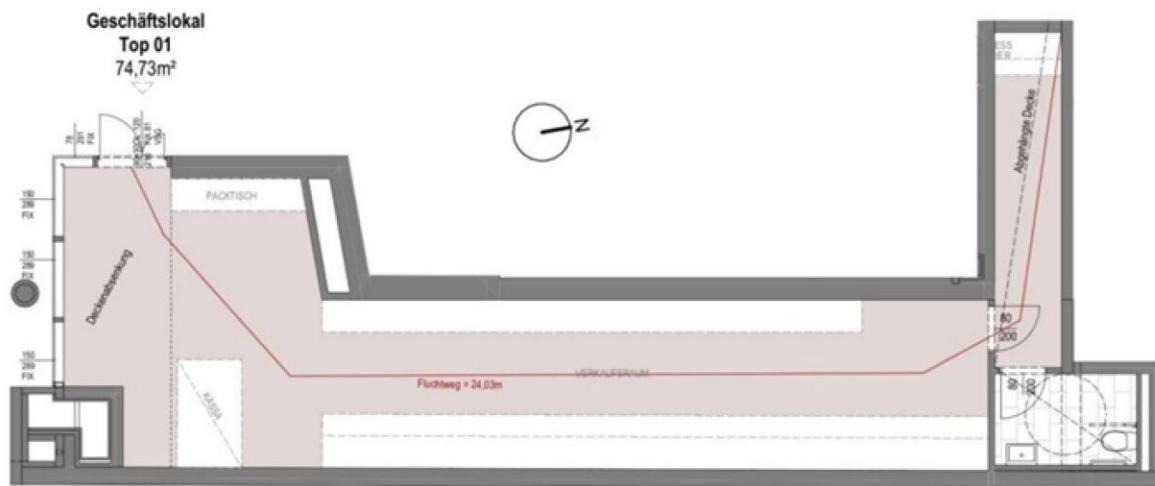
Garderobe	1,47 m ²
Waschraum / WC	4,53 m ²
Lager / Kühlraum	9,11 m ²
Gang	7,99 m ²
Geschäftsfläche	157,57 m ²
SUMME	180,67 m²

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

VERFÜGBARE EINHEITEN

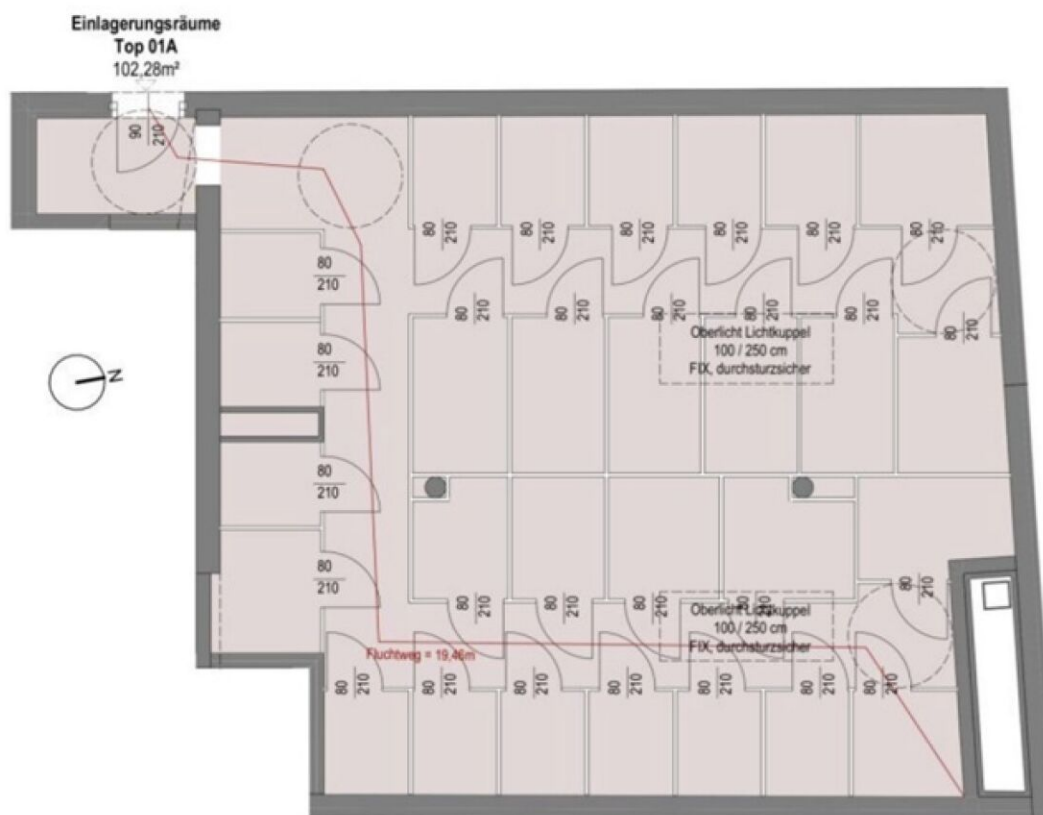


Top 01A - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 349.000,00

102,28 m²

Anlegerpreis: € 312.000,00



Erdgeschoss



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

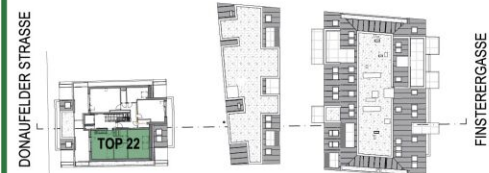
Endnutzerpreis: € 429.000,00

Anlegerpreis: € 383.000,00

Donaufelder Strasse 205, 1220 Wien



2. Dachgeschoss



3. Dachgeschoss



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 10 - Stiege 2

73,70 m²

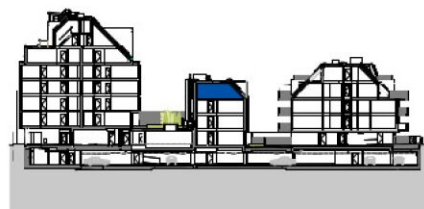
Endnutzerpreis: € 429.000,00

Anlegerpreis: € 383.000,00



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 Grundaussattung. 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
PROJEKTRICHTUNGS 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	73,70m ²

Terrasse 8,79m²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
FINSTERER GASSE 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

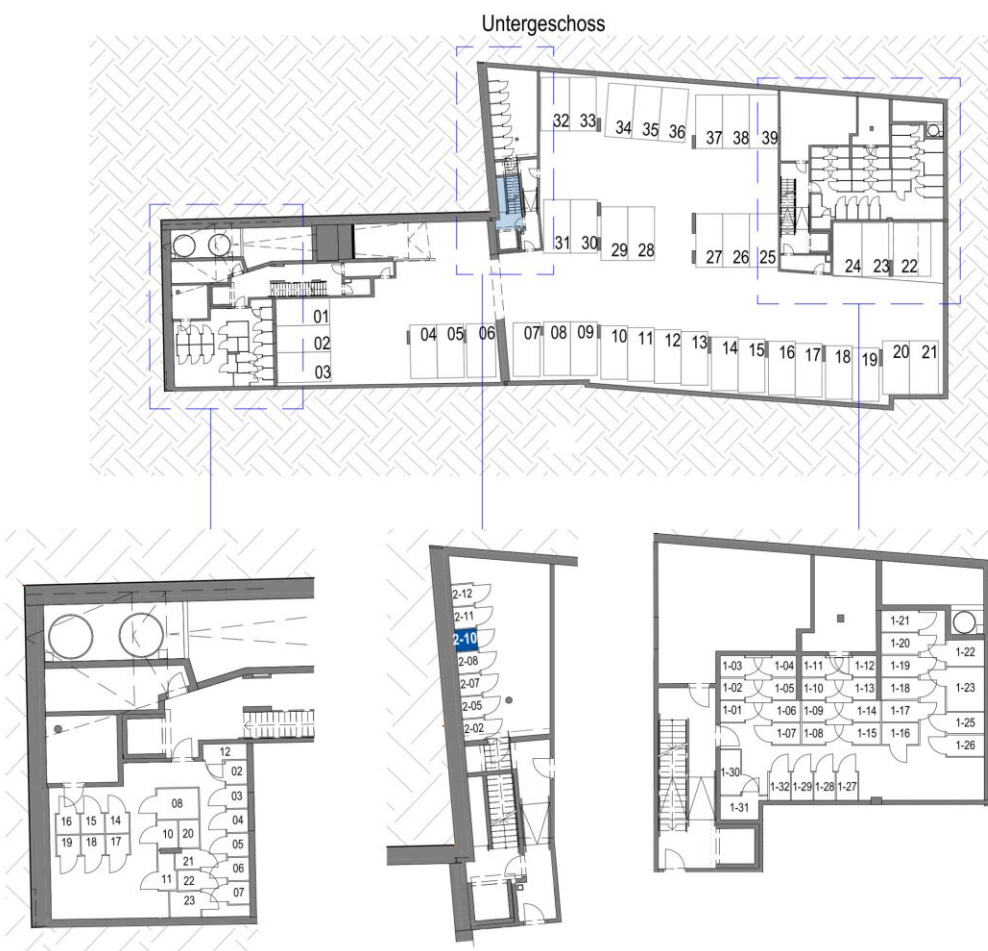


Top 10 - Stiege 2

73,70 m²

Endnutzerpreis: € 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 Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. 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

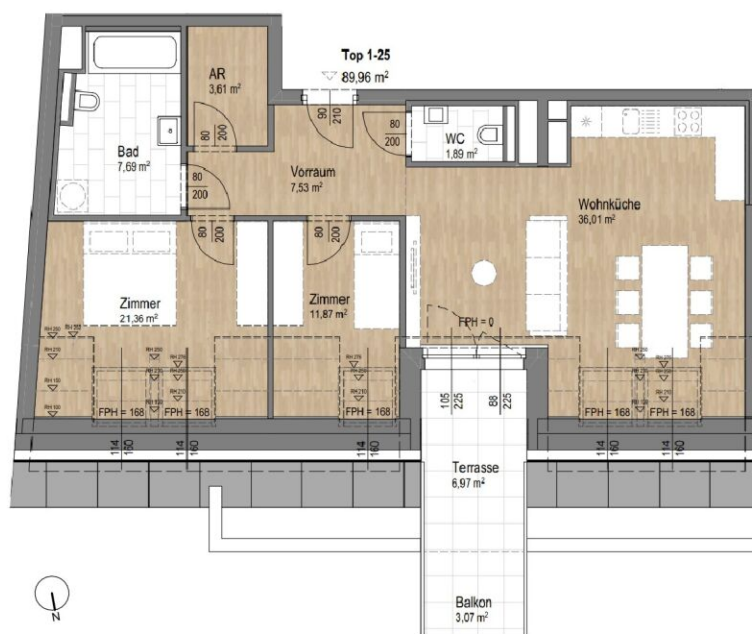


Top 25 - Stiege 3

89,96 m²

Endnutzerpreis: € 529.000,00

Anlegerpreis: € 472.000,00



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

