

Donaufelder Straße 205/6, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 121

KOMPLETT. KOMPAKT. KOMFORTABEL - Neubau Mietwohnung nahe U1



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at
2living.at

KOMPLETT. KOMPAKT. KOMFORTABEL - Neubau Mietwohnung nahe U1



Lage

Die Wohnung befindet sich in der Donaufelderstraße 205, 1220 Wien, in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Kagraner Platz. Diese Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Hotspots Wiens, wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Beschreibung

Die moderne Mietwohnung erstreckt sich über 50,47 m² und umfasst 2 Zimmer. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Wohnküche** mit Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer**

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik (Grey) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie 3-Stab-Parkett in Eiche, gefast, geölt und gebürstet vor.

Loggia

Die 5,27 m² große Loggia verfügt über einen Wasseranschluss und Stromanschluss und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Ausstattung

- **Kellerabteil** mit Stromanschluss
- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage

Besondere Merkmale des Projekts

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und hohe Energieeffizienz aus. Umweltfreundliche Energiequellen werden durch Tiefenbohrung und den Einsatz von Photovoltaik innovativ genutzt.

Anbindung

Dank der Nähe zur U1-Station Kagraner Platz ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Diese Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Lebensweise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Als Bauträger dieser Immobilie und Vermieter dieser Wohnung garantieren wir einfache und kompetente Abwicklung.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 50,47 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 5,27 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	2. Etage / 2. Obergeschoß	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	Erstbezug
WCs:	2	Baujahr:	2024
Keller:	1	Ausrichtung:	Süden
Loggien:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.05.2031
		HWB:	B 26 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,7

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.097,98 €	In den BK sind diverse Positionen enthalten Strom ist nicht inkludiert- individueller Verbrauch	
Miete:	859,00 €		
Betriebskosten:	139,16 €	Ablöse:	5.000,00 €
Umsatzsteuer:	99,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.097,98 €		

Weitere Fotos



Flur



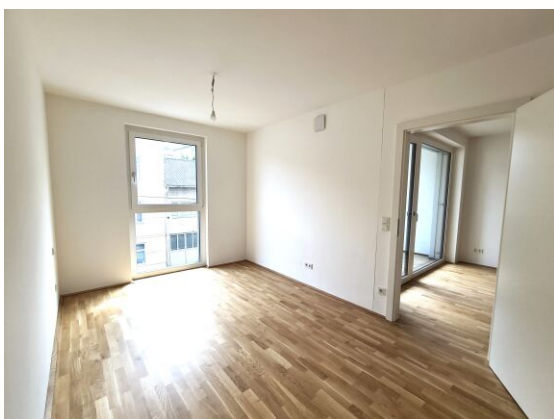
Küchenbereich



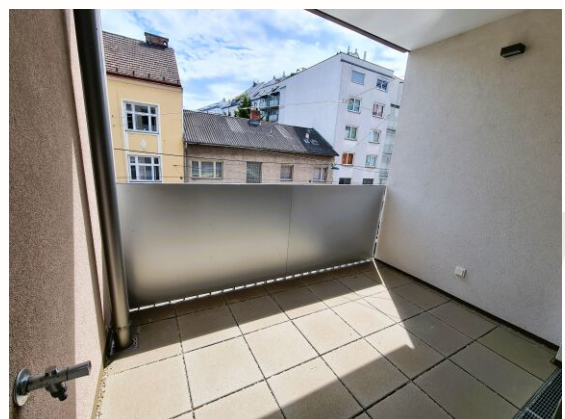
Wohnküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Loggia



Loggia



großer Abstellraum/Speis



Gemeinschaftsgarten



WC



Badezimmer



Badezimmer



Gebäude Nordseitig

Lage

Donaufelder Straße 205/6, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	250 m
Klinik	2.825 m
Krankenhaus	2.775 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	925 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	600 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Verkaufsplan



TOP 06	2.0G
Wohnnutzfläche	
Vorraum	3,10m ²
WC	1,62m ²
Bad	3,61m ²
Abstellraum	3,68m ²
Wohnküche	25,52m ²
Zimmer	12,94m ²
SUMME	50,47m ²
Loggia	5,27m ²
Einlagerungsraum	

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
DONAUFLDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06



2. Obergeschoss

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 Architekturflichten. 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.

Übersicht Kellerabteil und Garage



2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH

2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH
Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29

Donaufee205
PROJEKTIERUNGS GmbH



TOP 06 UG

ÜBERSICHT

**PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum**

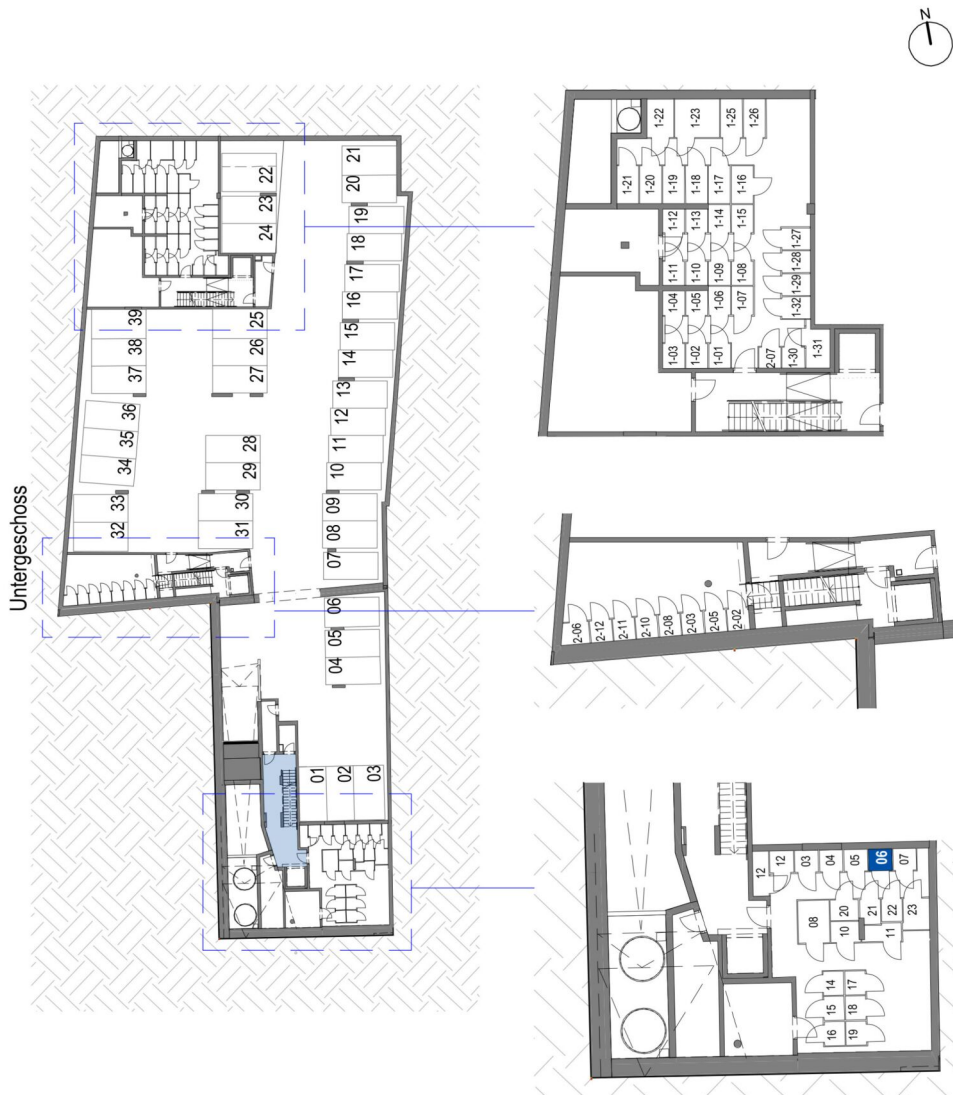
**WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
DONAUFLDER STRASSE 205**

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06



Architektur:
SYMBIOS ARCHITEKTUR GMBH



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 Architekturflichten. 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.

