

MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

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

MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Lage

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Sie liegt in der Nähe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz und ist somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Beschreibung

Im Fokus des Projekts mit seinen drei Bauteilen und insgesamt **65 Wohneinheiten steht** nicht nur die idyllische Lage nahe dem **Kirschblütenpark**, sondern auch eine nachhaltige **massive Bauweise**. Durch **Tiefenbohrung** und den Einsatz von **Photovoltaik** wird auf innovative Weise auf umweltfreundliche Energiequellen gesetzt.

Die Nähe zur **Alten Donau und dem Kagraner Platz U1** ermöglicht nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Wiens **Hot-Spots, wie den Stephansplatz, Wien Mitte, und den Westbahnhof**, sondern unterstreicht auch das Bestreben, in harmonischem Einklang mit der Natur zu leben. Aktuell ist das **Geschäftslokal** und vereinzelte **Wohnungen** verfügbar, die Gelegenheit für Interessierte, Teil dieses zukunftsorientierten Wohnprojekts zu werden und sich Ihren **Traum** vom Arbeiten und Wohnen zu erfüllen

Hier zu mieten oder zu kaufen zahlt sich aus. Denn die Kundschaft wohnt gleich nebenan oder über dem Lokal. Wie angenehm es für alle Kund;innen sein könnte, wenn es nur einen Katzensprung zum Geschäftslokal der Wahl braucht.

Ob dieses Lokal eine Sport-Bar mit Spiel- und Wettmöglichkeiten, Bäckereifiliale, ein Tattoostudio, eine Drogerie, ein Fitnessstudio, ein Restaurant oder ein Bistro oder eine Bankfiliale wird, ist von Ihnen abhängig. Die Lage ist ideal da es erst am Kagraner Platz nennenswerte Nahversorger und Angebote gibt. Doch genau diese Adresse ist umgeben von vielen Haushalten die derzeit noch wenig Geschäftslokale in nächster Nähe haben. Nutzen sie dies für sich.

Aktuell gibt es noch die Möglichkeit diverse Bodeninstallationen (Küche) nach Wunsch (sofern bauseits möglich) umzusetzen. Auch der Bodenbelag ist frei wählbar.
Es gibt die Möglichkeit zwischen Parkett, Feinsteinzeug Fliesen oder Teppichboden auszuwählen.

It's time 2 Living!

Auch Kauf anstatt Miete bietet sich bei diesem Lokal an, Nähere Infos zur Nettomiete können gerne in einem persönlichen Termin besprochen werden.

Aktuell sind noch Tiefgaragenplätze käuflich zu erwerben. Preis für einen Stellplatz Endnutzer € 28.000,- für Anleger exkl. USt. € 25.000,-

Ausstattungsstandard:

Bei der Realisierung des Neubaus wird großer Wert auf eine **hochwertige Ausstattung** sowie langlebige Materialien gelegt:

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Lift
- **3-fach - isolierverglaste Kunststofffenster** mit Alu-Deckschale
- Fußbodenheizung
- **Elektrische Außenrolläden**
- Echtholzfußboden (oder Fliesen in Feinsteinzeug)
- Nassräume mit Feinsteinzeug
- Innentüren Weiß
- hochwertige Sanitäreinrichtung

Monatlicher Mietpreis für Geschäftslokal: netto € 2366,- exkl USt - exkl. Betriebs- und Heizkosten, BK netto ca. € 420, Mietpreis daher brutto inkl BK und USt € 3343,20

Das er gibt auf die Nutzfläche gerechnet einen m² Preis von 12,94€ netto.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 182,85 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	EG / Erdgeschoß	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Mobiliar:	nicht möbliert
WCs:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.05.2031
		HWB:	B 26 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,7

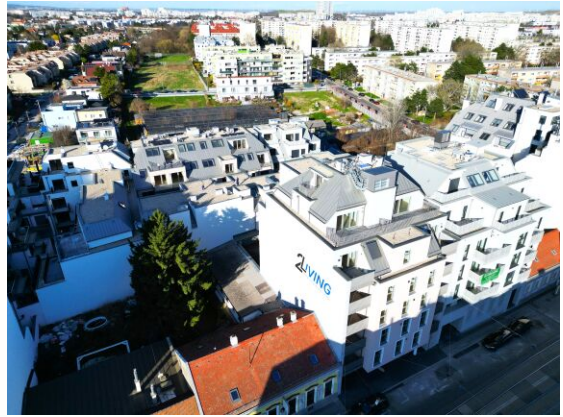
Ausstattung

Bauweise: Massiv

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.343,20 €
Miete:	2.366,00 €
Betriebskosten:	420,00 €
Umsatzsteuer:	557,20 €
Monatliche Gesamtbelastung:	3.343,20 €

Weitere Fotos



Lage

Donaufelder Straße 205, 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

Plan

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 01	EG
Geschäftsfläche	
Vorraum	8,78m ²
WC	1,31m ²
WC	3,91m ²
Gang	9,59m ²
Geschäftsfläche	158,60m ²
SUMME	182,19m ²

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAU FEE 205"
DONAU FELD ER STRASSE 205

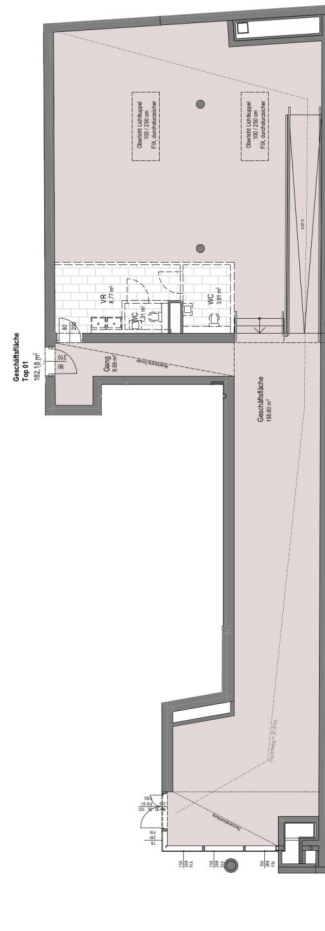
Datum: 12.04.2024

Index Verkaufspl: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

1/2



Erdgeschoss

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 Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.