

# Wohn-Perlen - Nahe U1 Kagraner Platz -Donaufelderstraße 205 & Fensterergasse 22



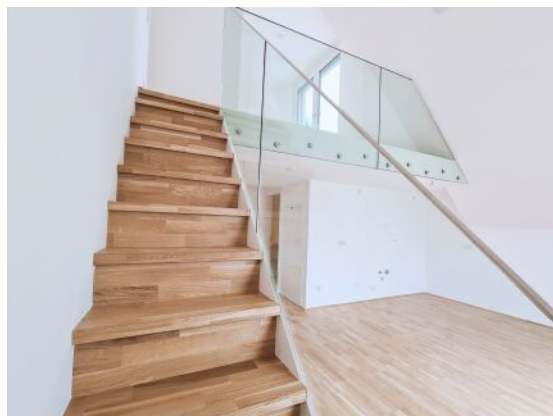
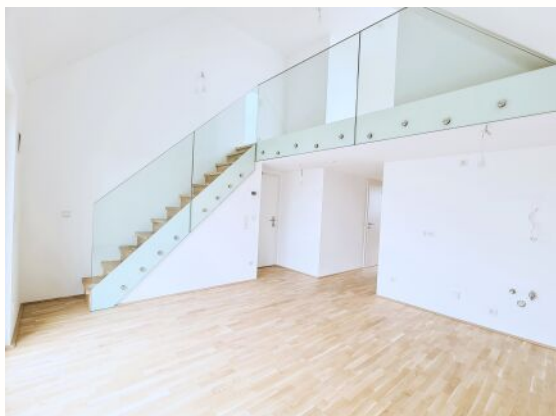
Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

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

## Wohn-Perlen - Nahe U1 Kagraner Platz -Donaufelderstraße 205 & Finsterergasse 22



### Lage

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Das Projekt umfasst zwei Anschriften- Donaufelderstraße 205 sowie Finsterergasse 22 Stiege 1 und 2. Gelegen Nahe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz und 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

Aktuell noch verfügbare Eigentumswohnungen:

#### Bauteil 1: (Donaufelderstraße 205)

TOP	WNF	Balkon	Zimmer	Preis	Stock
<b>2</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>	ca 5m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 309.000,-	1. OG
<b>10</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>	ca 5m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 329.000,-	3. OG
<b>14</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>	ca 5m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 339.000,-	4. OG
<b>22</b>	ca. 68 m <sup>2</sup>	ca 26m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 479.000,-	2. DG

### Bauteil 2: (Finsterergasse 22/Stiege 2)

TOP	WNF	Balkon	Zimmer	Preis	Stock
<b>2.04</b>	ca. 77 m <sup>2</sup>	ca 5m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 449.000,-	1. OG
<b>2.09</b>	ca. 77 m <sup>2</sup>	ca 5m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 459.000,-	2. OG
<b>2.10</b>	ca. 74 m <sup>2</sup>	ca 10m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 459.000,-	1. DG
<b>2.11</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>	ca 8m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 299.000,-	1. DG

### Bauteil 3: (Finsterergasse 22/Stiege 1)

TOP	WNF	Balkon	Zimmer	Preis	Stock
<b>1.09</b>	ca. 69 m <sup>2</sup>	ca 6m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 429.000,-	1. OG
<b>1.25</b>	ca. 88 m <sup>2</sup>	ca 10m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 569.000,-	1. DG
<b>1.30</b>	ca. 85 m <sup>2</sup>	ca 27m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 529.000,-	2. DG
<b>1.32</b>	ca. 61 m <sup>2</sup>	ca 28m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 379.000,-	2. DG

Die moderne Eigentumswohnung erstreckt sich auf ca 68 m<sup>2</sup> und hat 2,5 Zimmer.

Diese 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.

### Loggias/Balkone/Terrassen

Die Freiflächen in den Wohnungen verfügen über einen Wasseranschluss und Stromanschluss sowie Beleuchtung und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Zusätzliche Ausstattung

- **Kellerabteil** mit Stromanschluss
- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage
- Aktuell sind noch **2 Tiefgaragenstellplätze** verfügbar (€ 29.000,- pro Stellplatz)
- Bodenkühlung für heiße Sommertage
- Klimaanlage vorbereitet

## 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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 26 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Loggiafläche:	ca. 26 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	nicht möbliert
Etage:	6. Etage / 2. Dachgeschoß	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2,5		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	13.05.2031
		HWB:	<b>B</b> 26 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,7

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	479.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %



## Weitere Fotos



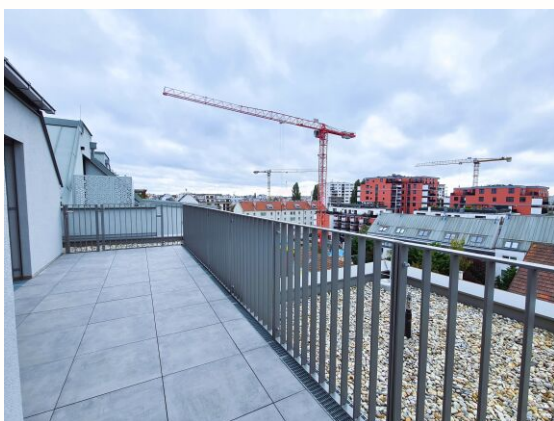
Badezimmer



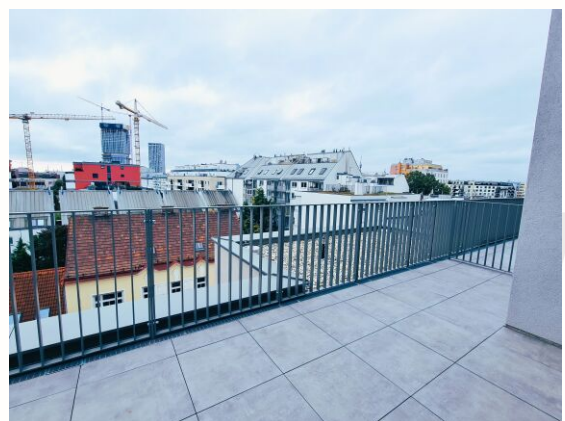
Wohnküche



Schlafzimmer



Terrasse Wohnzimmer



Terrasse Wohnzimmer



Galerie



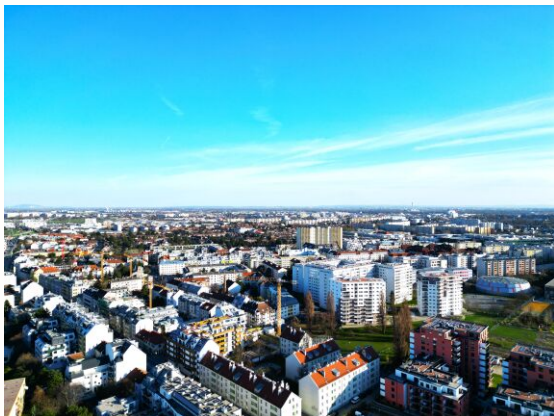
Terrasse Galerie



Galerie



Gemeinschaftsgarten



Luftbild



Süd-West Ansicht

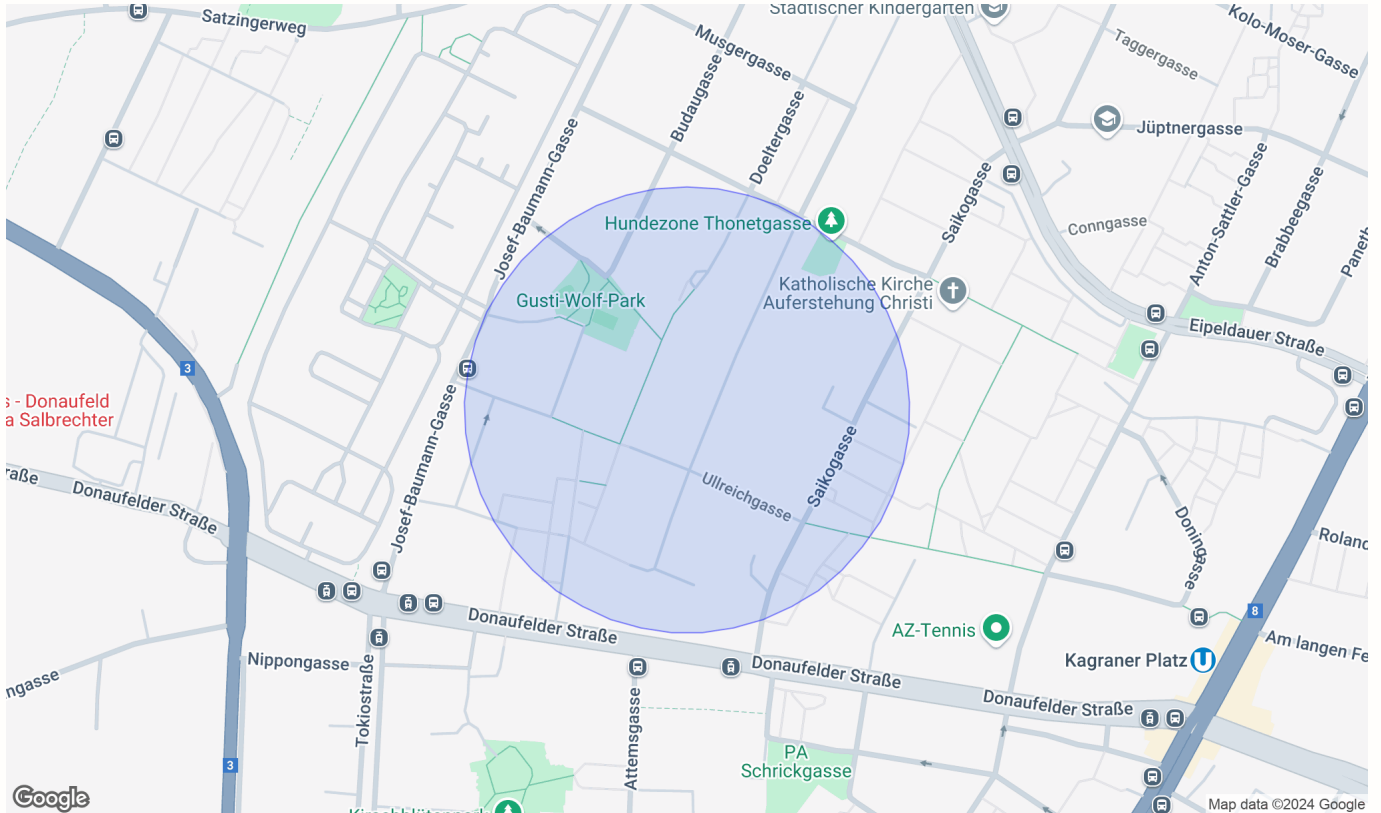


Süd Ansicht



# Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



**TOP 22 2.-3.DG**

Wohnnutzfläche	
Vorraum	1,80m <sup>2</sup>
WC	1,38m <sup>2</sup>
Bad	7,12m <sup>2</sup>
Gang	3,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,27m <sup>2</sup>
Zimmer	23,38m <sup>2</sup>
Galerie	10,51m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>67,64m<sup>2</sup></b>

Terrasse	17,07m <sup>2</sup>
Terrasse	4,79m <sup>2</sup>

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAU FEE 205"

DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

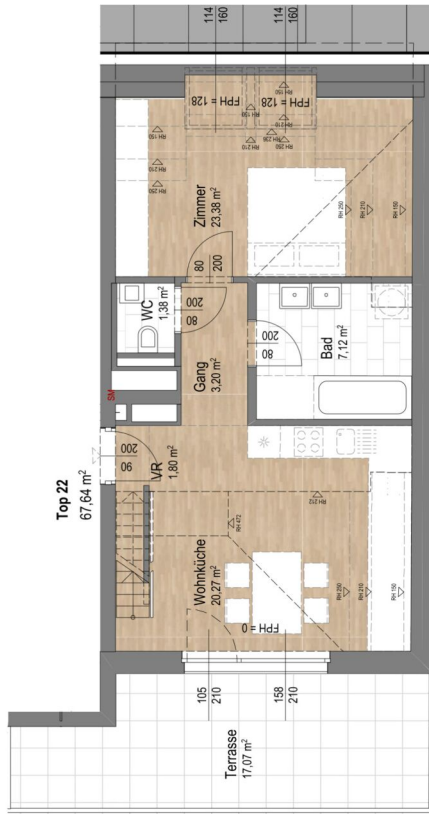
Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

**SYMBIOSIS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

1/3



Schnitt



2. Dachgeschoss



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.

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 22 2.-3.DG**

Wohnnutzfläche	
Vorraum	1,80m <sup>2</sup>
WC	1,38m <sup>2</sup>
Bad	7,12m <sup>2</sup>
Gang	3,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,27m <sup>2</sup>
Zimmer	23,38m <sup>2</sup>
Galerie	10,51m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>67,64m<sup>2</sup></b>

Terrasse	17,07m <sup>2</sup>
Terrasse	4,79m <sup>2</sup>

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAU FEE 205"

DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

**SYMBIOSIS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

2/3



Schnitt



3. Dachgeschoss



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.