

# Wohn-Perlen - Nahe U1 Kagraner Platz- INKLUSIVE Küche!



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

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

## Wohn-Perlen - Nahe U1 Kagraner Platz- INKLUSIVE Küche!



### 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. 58 m <sup>2</sup>	ca 28m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Kaufpreis Eigennutzer € 379.000,-	2. DG

#### Aktion: Aktuell ist bei Kauf einer Wohnung die Küche ebenfalls inkludiert!

Die moderne Eigentumswohnung erstreckt sich auf ca 85m<sup>2</sup> und hat 2 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

- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Kellerabteil mit Strom und Licht**
- **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. 84,14 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 21,48 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	4. Etage / 2. Dachgeschoß	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	nicht möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	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	Bad:	Dusche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	529.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

## Weitere Fotos



Terrasse



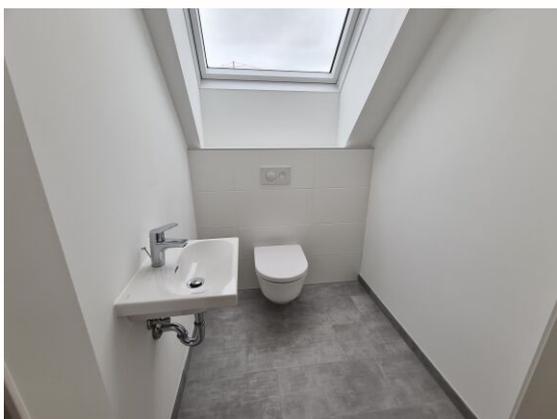
Flur



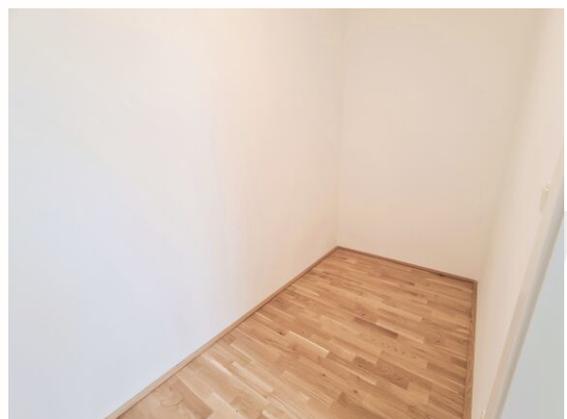
Schlafzimmer



Badezimmer



separates WC



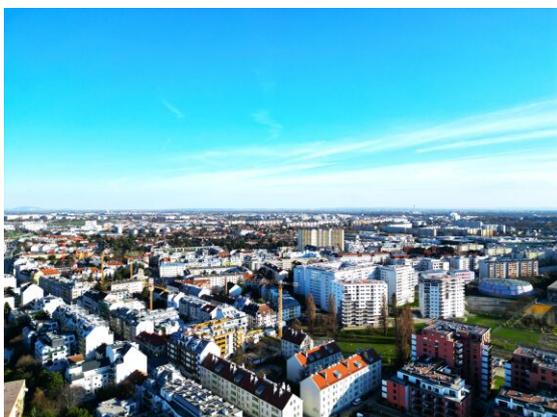
Abstellraum



Terrasse



Gemeinschaftsgarten



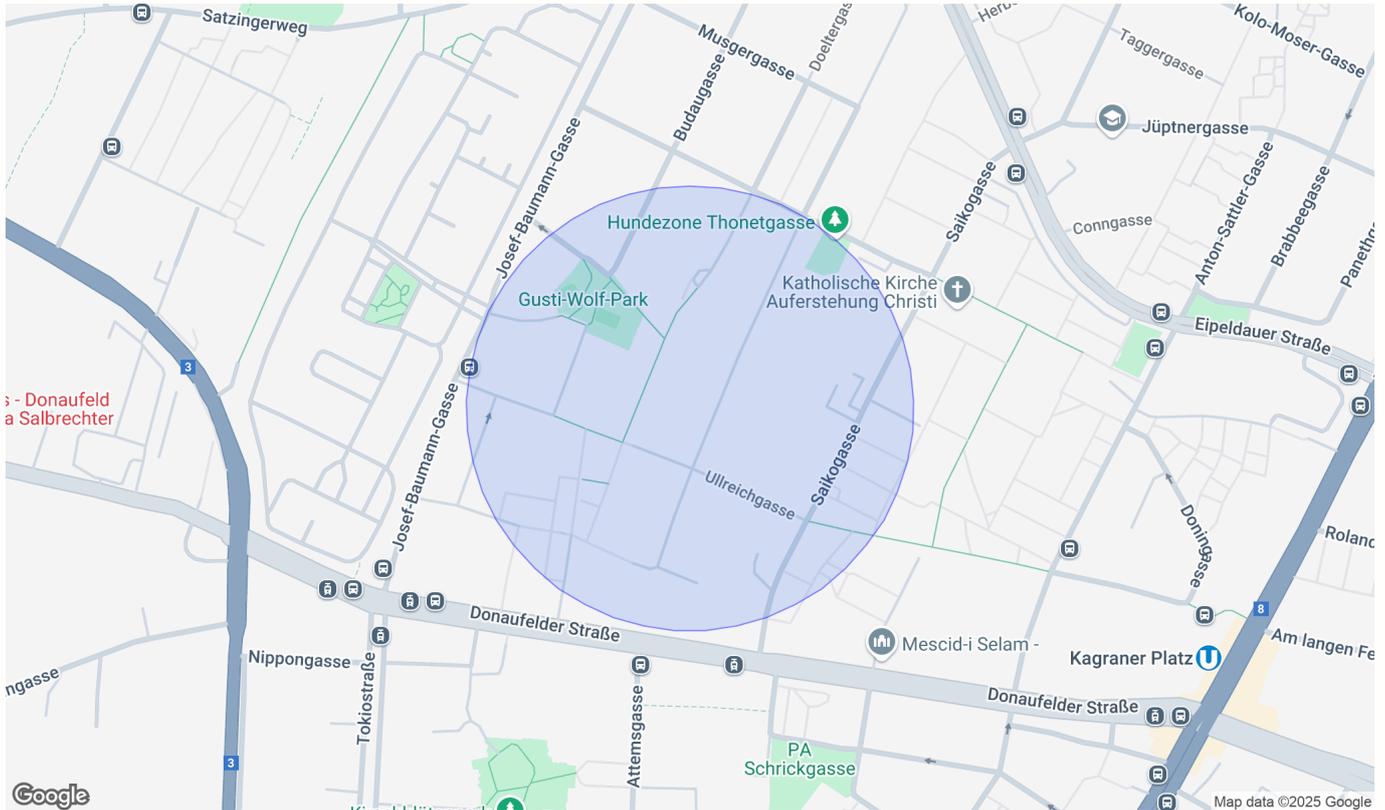
Luftbild



Süd-West 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



**Donauteerzoo**  
PROJEKTIERUNGS GmbH



**TOP 1-30**      **2.DG**

Wohnnutzfläche	
Gang	8,24m <sup>2</sup>
WC	2,21m <sup>2</sup>
Bad	7,97m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,90m <sup>2</sup>
Schrankraum	4,54m <sup>2</sup>
Wohnküche	38,90m <sup>2</sup>
Zimmer	17,38m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>84,14m<sup>2</sup></b>
Terrasse	21,48m <sup>2</sup>

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFRÉE 205"  
FINSTERERGASSE 22, STIEGE 1

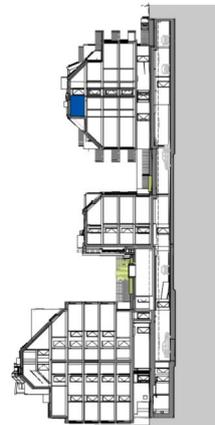
Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 07

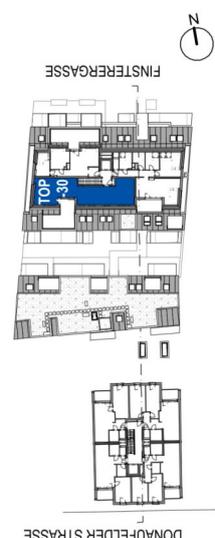
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen  
Architektur



Schnitt



2. Dachgeschoss





Plan

