

Donaufelder Straße 205/2.10, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 137

Wohn Perle inkl. Küche - Auch für Anleger - tlw. vermietet!



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

[2living.at](https://www.2living.at)

Wohn Perle inkl. Küche - Auch für Anleger - tlw. vermietet!



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

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

Die moderne Eigentumswohnung erstreckt sich auf ca 74 m² und hat 3 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

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | www.2living.at

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

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. 75 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 8,79 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	3. Etage / 1. Dachgeschoß	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	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:	 26 kWh/m ² a
		fGEE:	 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:	449.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos



Terrasse



Schlafzimmer



Wohnküche



Badezimmer



Luftbild



Süd-West Ansicht



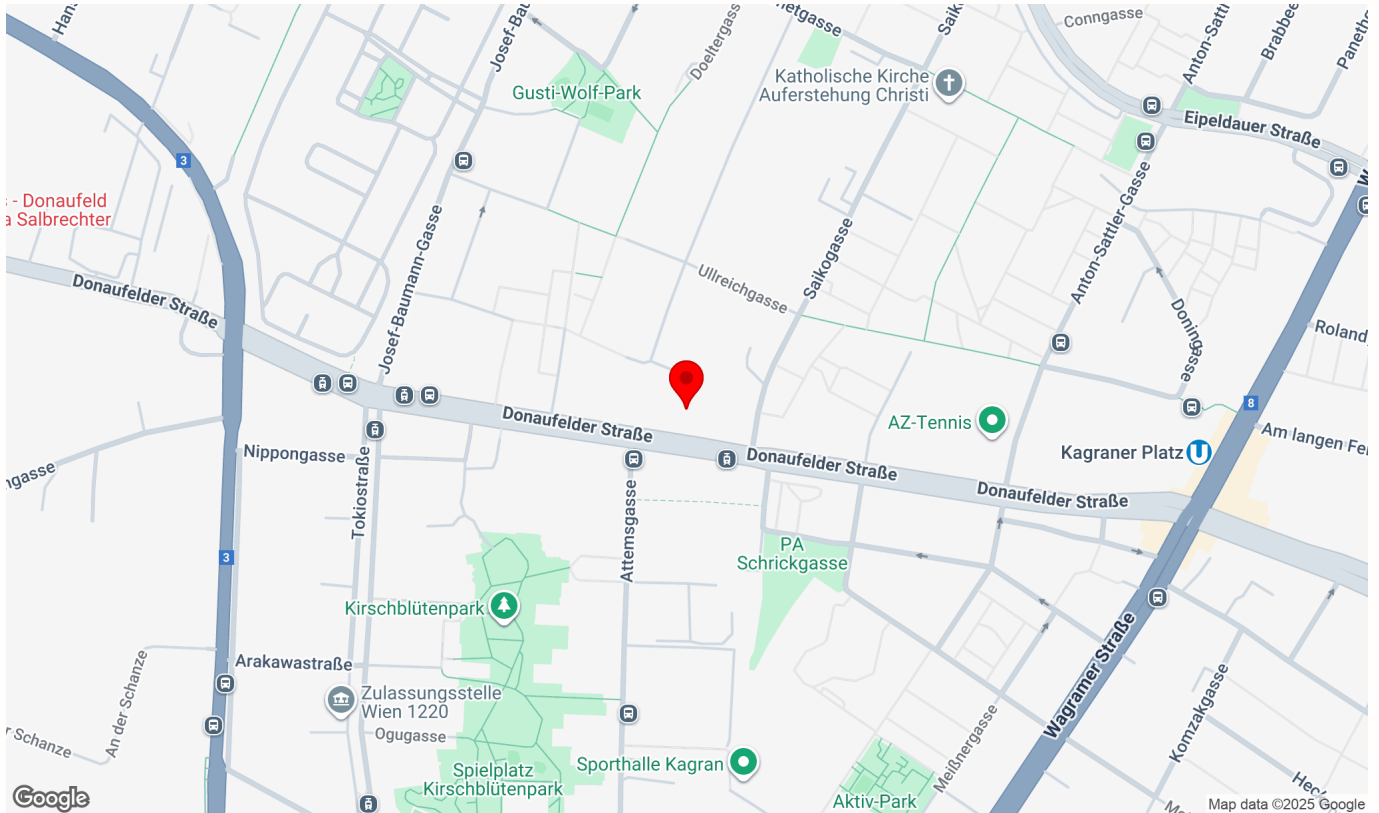
Süd Ansicht



Gemeinschaftsgarten

Lage

Donaufelder Straße 205/2.10, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



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 2-10 1.DG

Wohnnutzfläche

Vorraum	10,98m²
WC	2,10m²
Bad	5,42m²
Abstellraum	2,54m²
Abstellraum	11,11m²
Wohnküche	25,14m²
Zimmer	16,41m²
SUMME	73,70m²

Terrasse 8,79m²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFE 205"

FINSTERERGASSE 22, STIEGE 2

Datum: 01.10.2025 **VORABZUG 01.10.2025**

Index Verkaufsplan: 06

Planbasis Wohnungsgrundriss Varianten

- zur Abstimmung

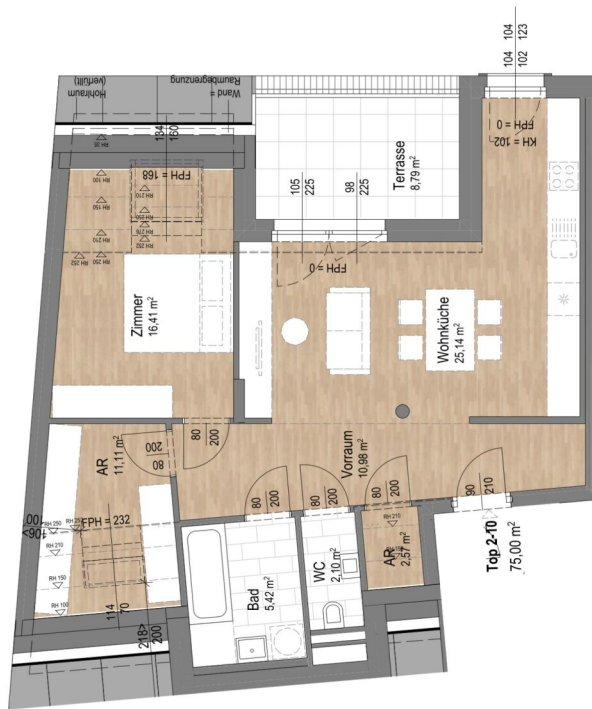
- noch nicht in Polierplänen oder Behördenplänen erfasst

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

1/2



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 Architekturfichten. 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
ROHA-Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29

Donaufree205
PROJEKTIERUNGS GmbH



TOP 2-10
ÜBERSICHT
PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFREE 205"
FINSTERERGASSE 22, STIEGE 2

Datum: 22.11.2023

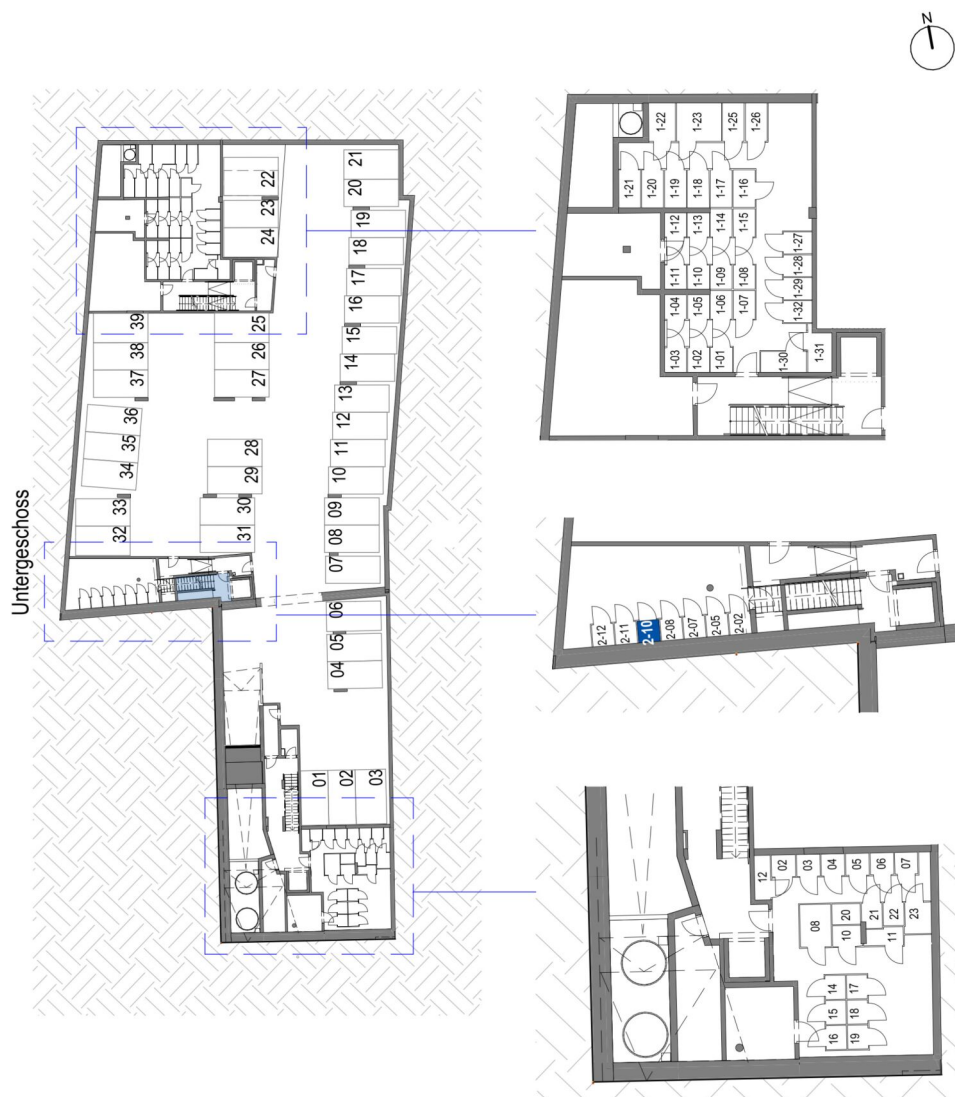
Index Verkaufsplan: 05

Planbasis: Übersichtspläne UG
Poliplan Plannr.: 510_04_D_01_E-1_UG_G_231122,
510_04_F_01_E-1_UG_H_231122
INDEX GH: 22.11.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

2/2



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 Architekturfichten. 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.