

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 137

Aktionspreis inkl. Küche - Auch für Anleger



Ihre Ansprechpartnerin

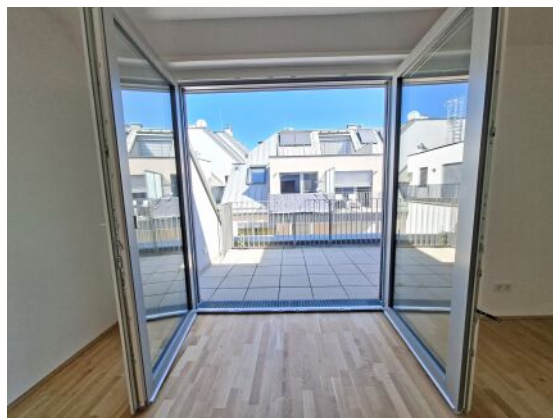
Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

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

Aktionspreis inkl. Küche - Auch für Anleger



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
- **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
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	3. Etage / 1. Dachgeschoß	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
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	Bad:	Dusche
Boden:	Fliesen, Parkett	Extras:	Abstellraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster		

Preisinformationen

Kaufpreis:	459.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos



Terrasse



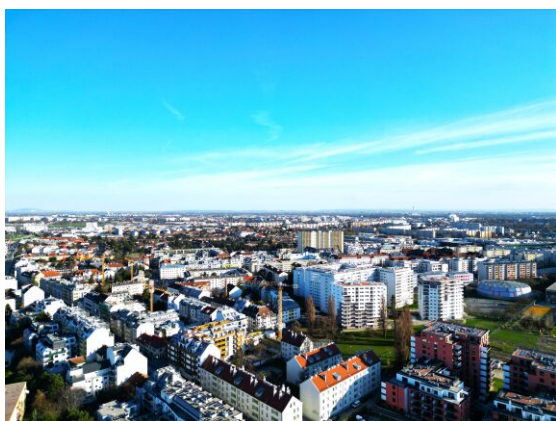
Schlafzimmer



Wohnküche



Badezimmer



Luftbild



Süd-West Ansicht



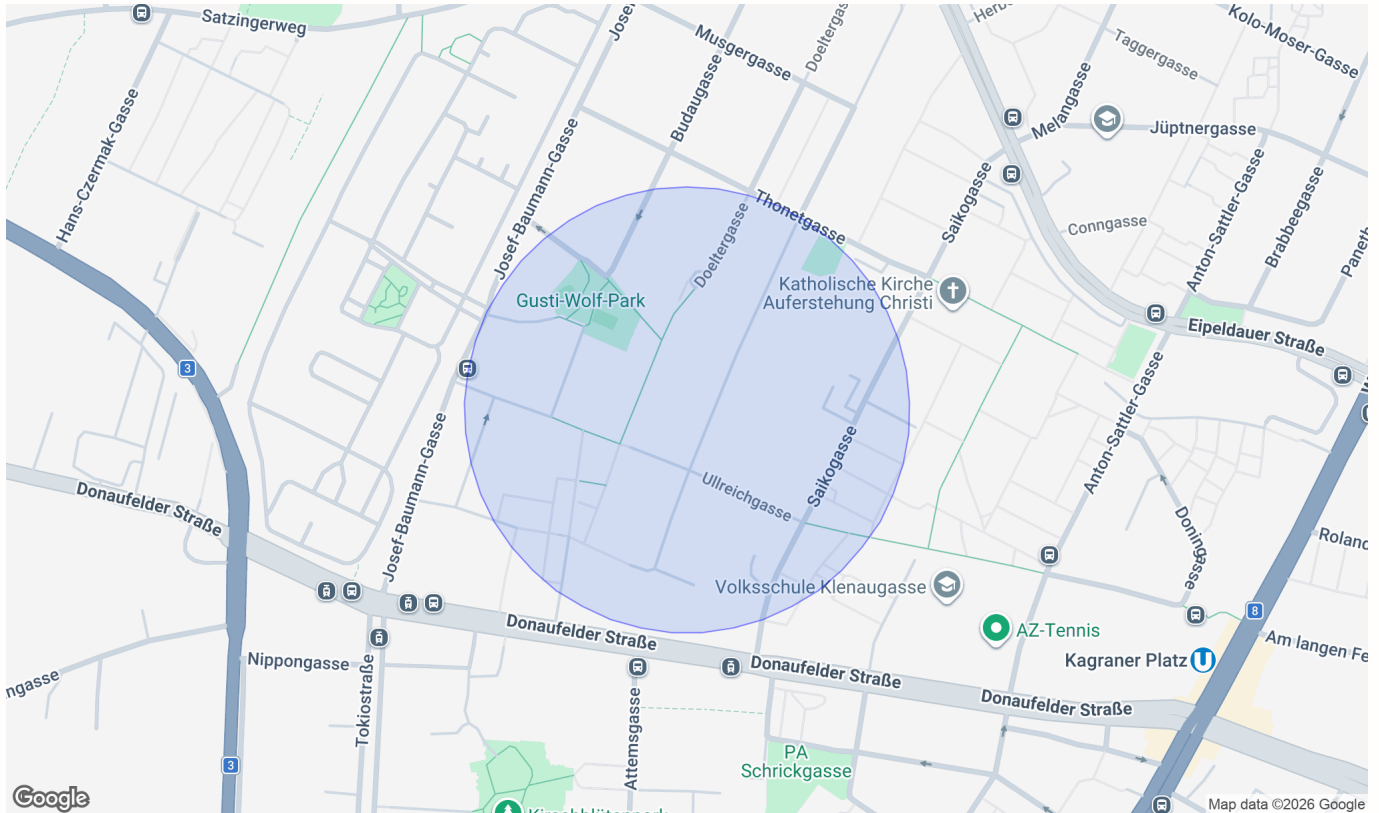
Süd Ansicht



Gemeinschaftsgarten

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

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	10,98m ²
WC	2,10m ²
Bad	5,42m ²
Abstellraum	2,54m ²
Abstellraum	11,11m ²
Wohnküche	25,14m ²
Zimmer	16,41m ²
SUMME	73,70m ²
Terrasse	8,79m ²

Einlagerungsraum

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

Datum: 01.10.2025 VORABZUG 01.10.2025

Index Verkaufsplan: 06

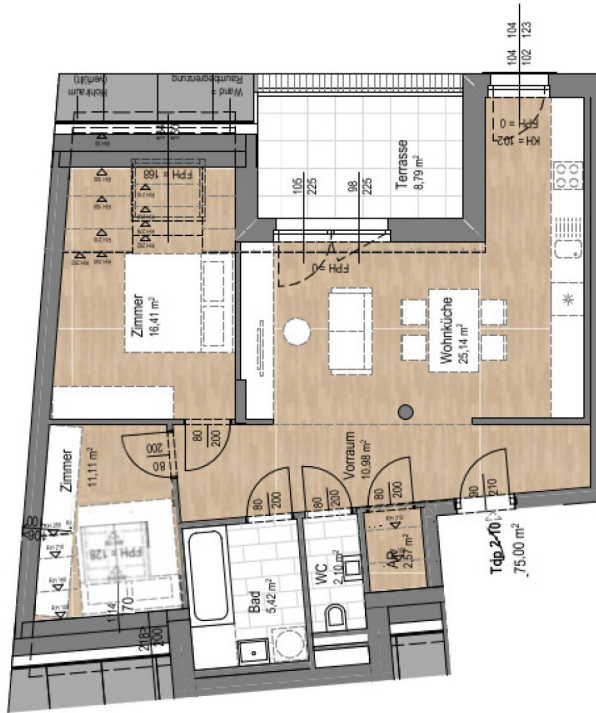
Planbasis Wohnungsgrundriss Varianten

- zur Abstimmung
-, noch nicht in Planen oder Behördenplänen erfasst
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architekt:

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 Architekturfürhiten. 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 Ausstattungsbildung 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

Donaufee205
PROJEKTIERUNGS GmbH



TOP 2-10
ÜBERSICHT
PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum

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

Datum: 22.11.2023

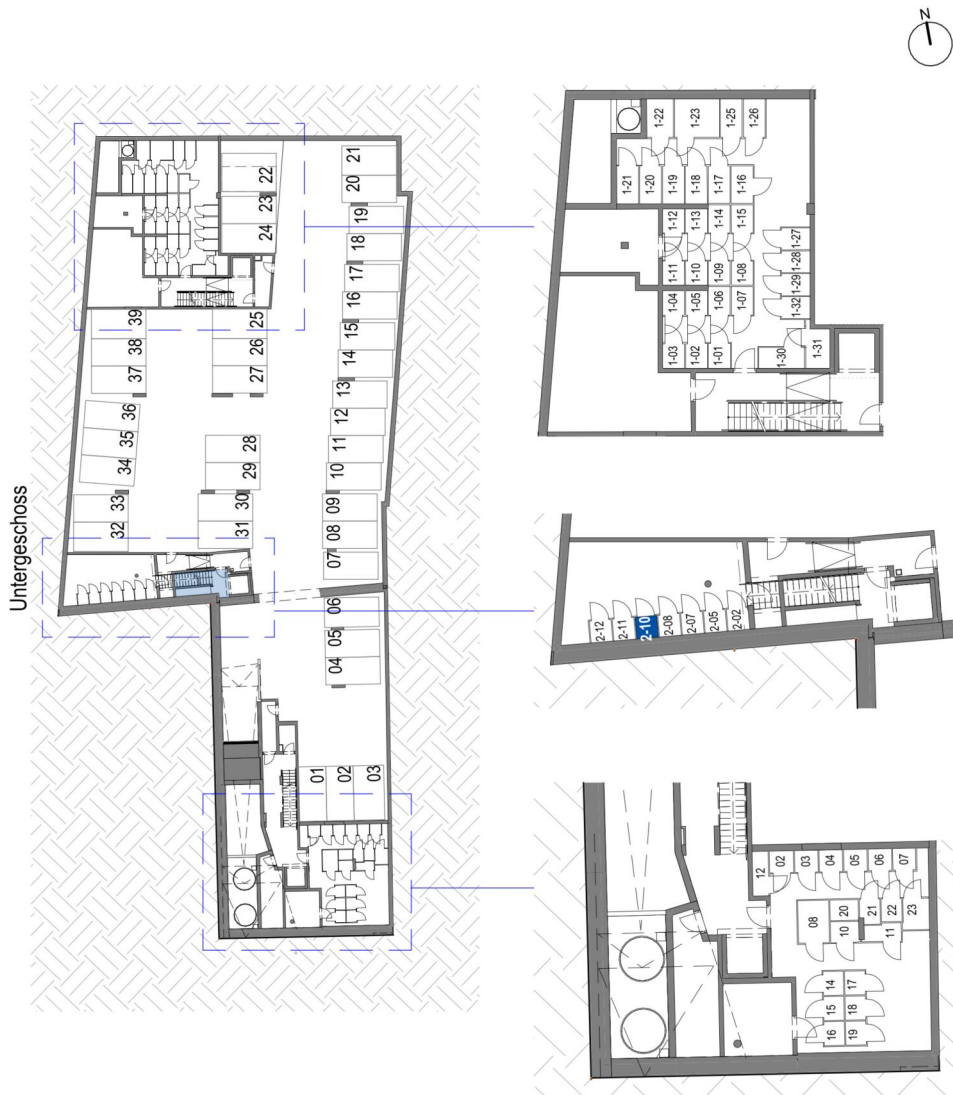
Index Verkaufsplan: 05

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.