

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 137

# Aktionspreis inkl. Küche - Auch für Anleger



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

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 m<sup>2</sup> 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](http://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 <sup>2</sup>     | Nutzungsart:     | Wohnen                           |
| Terrassenfläche: | ca. 8,79 m <sup>2</sup>   | 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:             | <b>B</b> 26 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                           | fGEE:            | <b>A+</b> 0,7                    |

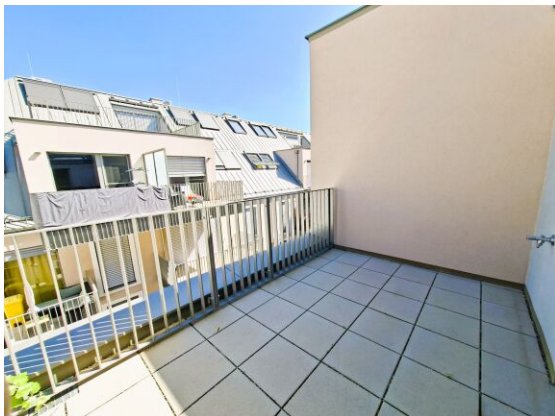
## Ausstattung

|           |  |         |             |
|-----------|--|---------|-------------|
| Bauweise: | Massiv   | Bad:    | Dusche      |
| Boden:    | Fliesen, Parkett   | Extras: | Abstellraum |
| Fenster:  | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Schallschutzfenster |         |             |

## Preisinformationen

|            |              |  |       |
|------------|--------------|--|-------|
| Kaufpreis: | 479.900,00 € | Preis für Anleger € 426.900,- exkl. USt. |       |
|            |              | Grundbucheintragungsgebühr:              | 1,1 % |
|            |              | Grunderwerbsteuer:                       | 3,5 % |

## Weitere Fotos



Terrasse



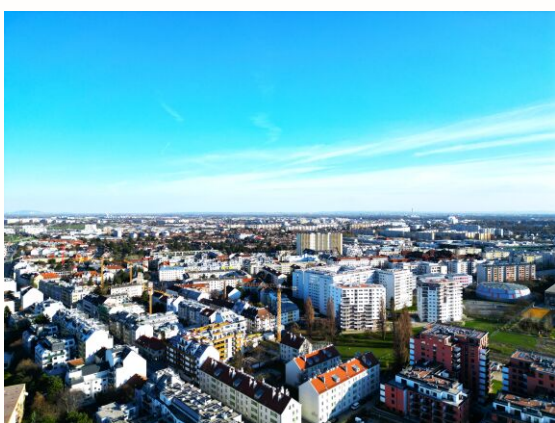
Schlafzimmer



Wohnküche



Badezimmer



Luftbild



Süd-West Ansicht



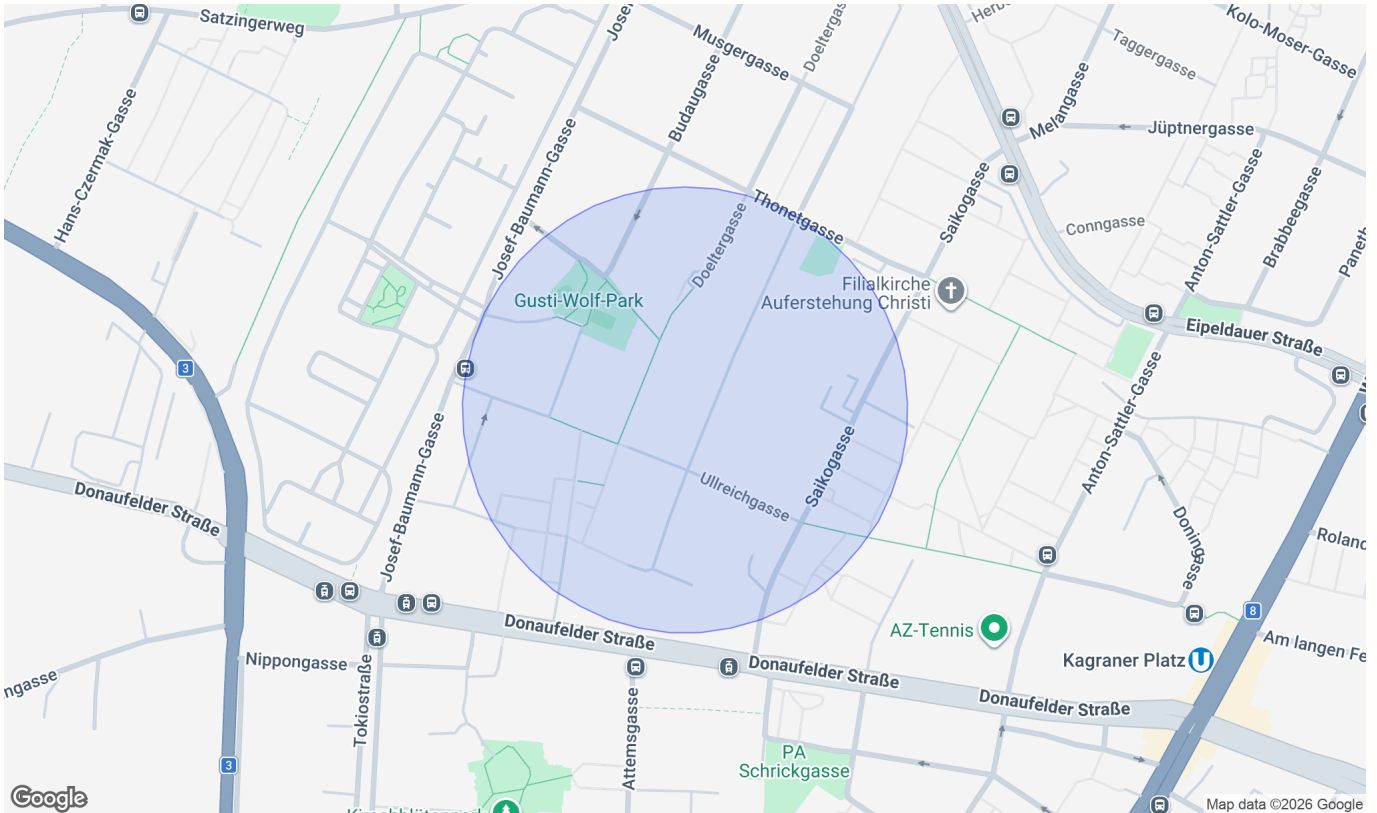
Süd Ansicht



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 <sup>2</sup>       |
| WC             | 2,10m <sup>2</sup>        |
| Bad            | 5,42m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum    | 2,54m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum    | 11,11m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche      | 25,14m <sup>2</sup>       |
| Zimmer         | 16,41m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>   | <b>73,70m<sup>2</sup></b> |

Terrasse 8,79m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum

**WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFE 205"**

**FINSTERERGASSE 22, STIEGE 2**

Datum: 01.10.2025 **VORABZUG 01.10.2025**

Index Verkaufsplan: 06

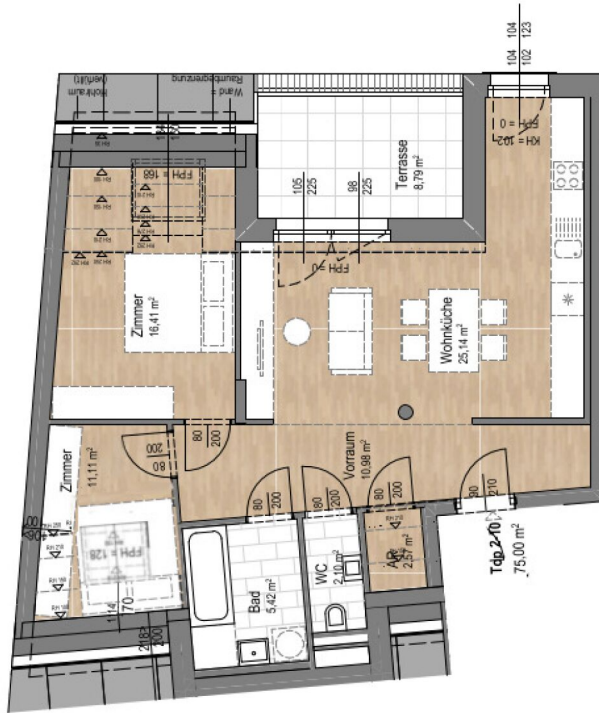
Planbasis **Wohnungsgrundriss** Varianten

- zur Abstimmung  
- noch nicht in Pufferplänen oder Behinderplänen erfasst  
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

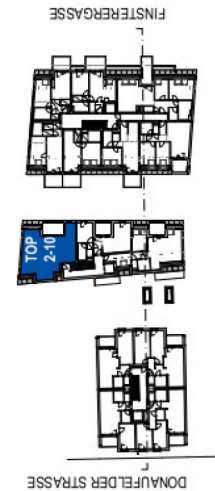
Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

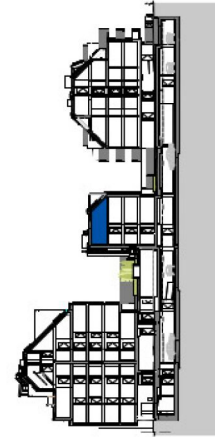
1/2



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 Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. 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 2-10** UG  
**ÜBERSICHT**  
**PKW-Stellplatz**  
**Einlagerungsraum**

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

Datum: 22.11.2023

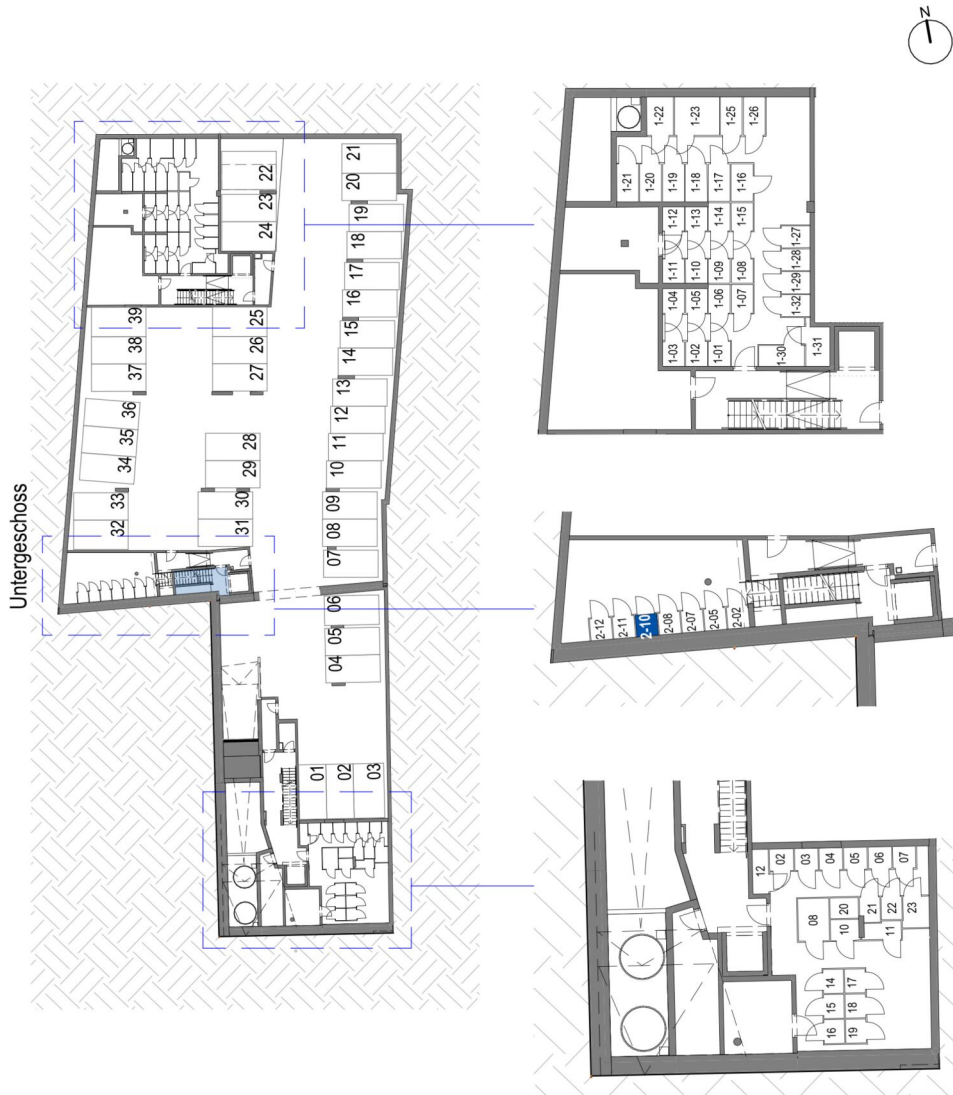
Index Verkaufsplan: 05

Planbasis: Übersichtspläne UG  
Poliertplan 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 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.