

## Ihr Wohntraum in der Donaufelder Straße 104



**Objektnummer: 83680**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	269.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



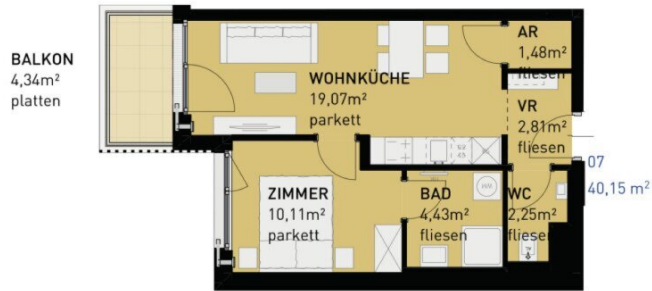
**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



# WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 07



DIN A4  
M 1:100



2020.11.02 | A

VORABZUG | vorbehaltlich behördlicher genehmigung

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumasse und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, behördliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauräger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - druckfehler, irtümer und änderungen vorbehalten.

## AM DONAUFELD

Donaufelder Straße 104 | 1210 Wien

+1 | OBERGESCHOSS  
TOP 07 | 2-ZIMMER

07 AR	1,48
07 BAD	4,43
07 VR	2,81
07 WC	2,25
07 WOHNKÜCHE	19,07
07 ZIMMER	10,11
TOP 07   WOHNFLÄCHE	40,15 m <sup>2</sup>

07 BALKON	4,34
-----------	------



ORIENTIERUNGSPLAN | +1 OBERGESCHOSS

2025.03.11 | D02 WOHNUNGSPLAN | DS104\_A00\_PP\_X



# Objektbeschreibung

## Wohnen am Donaufeld

Im 21. Bezirk Wiens entsteht ein modernes Wohngebäude mit 30 Eigentumswohnungen perfekt auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten. Die durchdachten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> und erfüllen vielfältige Ansprüche an ein komfortables Wohnen.

Die ruhige Lage in Floridsdorf überzeugt mit einer hervorragenden Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Die Fakten:

- 30 Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 35 bis 93 m<sup>2</sup>
- Naherholungsgebiet Alte Donau
- Kleinkinderspielplatz
- 13 Tiefgaragenstellplätze
- Ideal für Anleger und Eigennutzer

### Die Ausstattung:

- Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere energieschonende Wärmeerzeugungsanlagen
- Kunststofffenster
- Außenliegend Sonnenschutz (manuelle Bedienung).

### Die Lage

Genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einem Bezirk mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten: Die Alte Donau, die Donauinsel und weitläufige Grünflächen laden zu Erholung und Aktivitäten ein. Darüber hinaus sorgen eine hervorragende Nahversorgung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für zusätzlichen Komfort.

Profitieren Sie von modernem Wohnkomfort in einer der dynamischsten Gegenden Wiens.

Straßenbahnlinie: 25 und 26

U-Bahn: U1 und U6

**Fertigstellung:** voraussichtlich Mitte 2027  
**Provisionsfrei für den Käufer!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap