

Ihr Wohntraum in der Donaufelder Straße 104



Objektnummer: 83678

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: | 38,05 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 1,58 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,05 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 259.500,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner



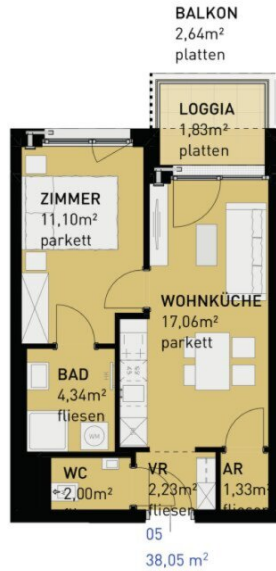
DI Birgita EHRENBURGER

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



WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 05



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 05 | 2-ZIMMER

| | |
|---------------------|----------------------|
| 05 AR | 1,33 |
| 05 BAD | 4,34 |
| 05 VR | 2,22 |
| 05 WC | 2,00 |
| 05 WOHNKÜCHE | 17,06 |
| 05 ZIMMER | 11,10 |
| TOP 05 WOHNFLÄCHE | 38,05 m ² |

| | |
|-----------|------|
| 05 LOGGIA | 1,84 |
| 05 BALKON | 2,64 |



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 m² und 93 m² 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 m²
- 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