

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	269.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBACHER

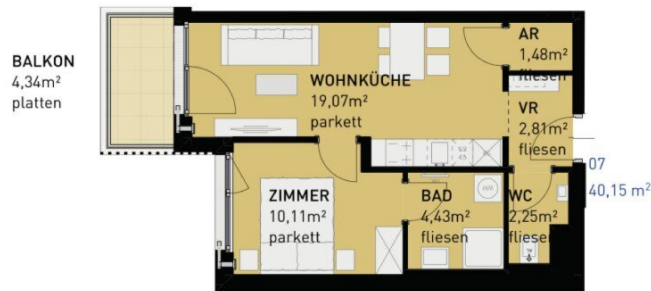
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 07



DIN A4
M 1:100

1m

5m

2020.11.02 | A

VORABZUG | vorbehaltlich behördlicher genehmigung

Insichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen anforderungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bauteil- 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 plan angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestimmung von einbaumöbeln verwendbar – eine naturnahnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche angehörte decken und türöffnungen erfolgen nach erforderlich, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist, notwendige bauteile, behälter, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigenum der haining group bauführer 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. unveränderte plakate - druckfehler, irrtümer 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 m²

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



ORIENTIERUNGSPLAN | +1 OBERGESCH.

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: 4. Quartal 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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.