

Eigentum- Geschäftsfläche Nahe U1-Kagraner Platz



Süd-West Ansicht

Objektnummer: 150

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	74,73 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	265,00 €
USt.:	26,50 €

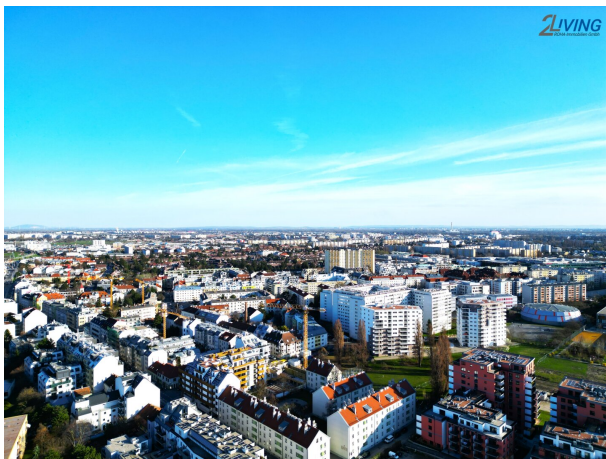
Ihr Ansprechpartner

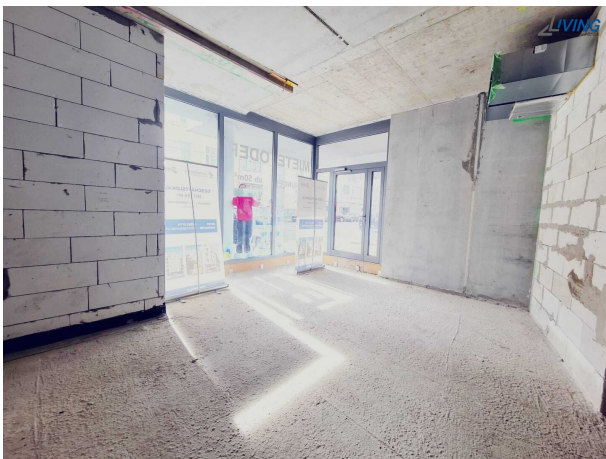


Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Geschäftsfläche	
Garderobe	7,67 m ²
Waschraum / WC	4,46 m ²
Geschäftsfläche	62,60 m ²
SUMME	74,73 m²

VORABZUG
10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEES 205"
DONAUFLER STRASSE 205

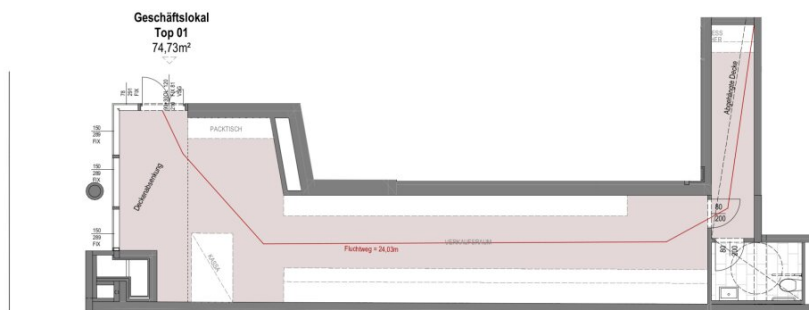
Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

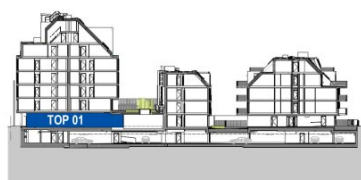
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

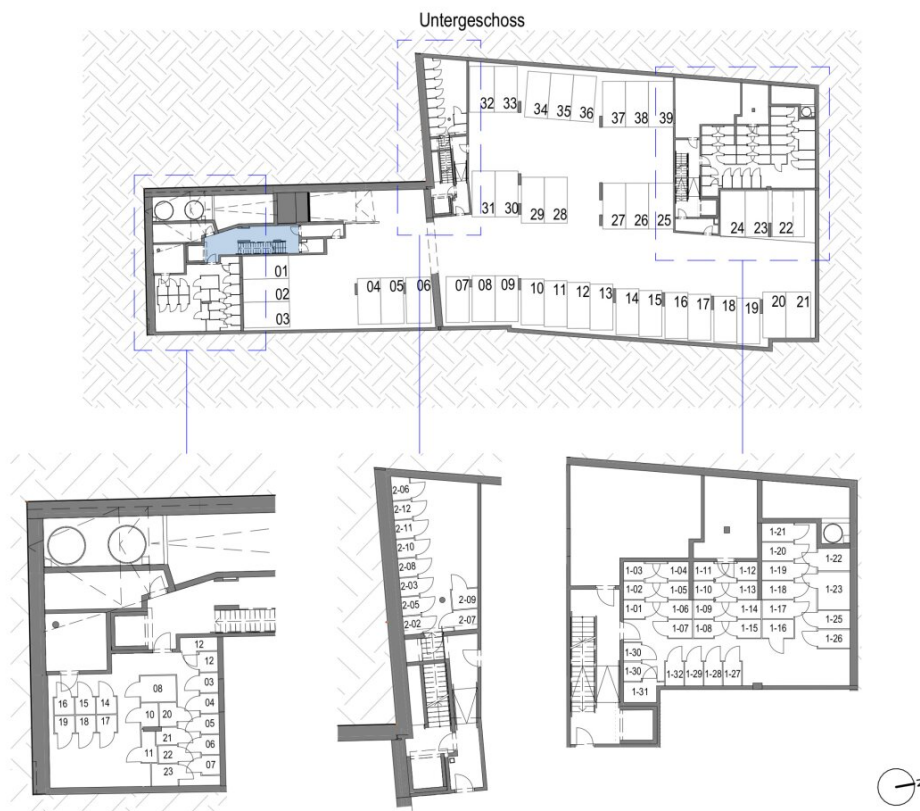


Erdgeschoss

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 Architekturlicht. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



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 Architekturlicht. 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.



2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH
Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29



TOP 01 UG

ÜBERSICHT

PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum

VORABZUG
10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
DONAUFLIEDER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Objektbeschreibung

Im Fokus des Projekts mit seinen drei Bauteilen und insgesamt **65 Wohneinheiten** steht nicht nur die idyllische Lage nahe dem **Kirschblütenpark**, sondern auch eine nachhaltige **massive Bauweise**. Durch **Tiefenbohrung** und den Einsatz von **Photovoltaik** wird auf innovative Weise auf umweltfreundliche Energiequellen gesetzt.

Die Nähe zur **Alten Donau** und dem **Kagraner Platz U1** ermöglicht nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Wiens **Hot-Spots, wie den Stephansplatz, Wien Mitte, und den Westbahnhof**, sondern unterstreicht auch das Bestreben, in harmonischem Einklang mit der Natur zu leben. Aktuell ist das **Geschäftslokal** und vereinzelte **Wohnungen** verfügbar, die Gelegenheit für Interessierte, Teil dieses zukunftsorientierten Wohnprojekts zu werden und sich Ihren **Traum** vom Arbeiten und Wohnen zu erfüllen

Hier zu mieten oder zu kaufen zahlt sich aus. Denn die Kundschaft wohnt gleich nebenan oder über dem Lokal.

Wie angenehm es für alle Kund;innen sein könnte, wenn es nur einen Katzensprung zum Geschäftlokal der Wahl braucht.

Ob dieses Lokal eine Sport-Bar mit Spiel- und Wettmöglichkeiten, Bäckereifiliale, ein Tattoostudio, eine Drogerie, ein Fitnessstudio, ein Restaurant oder ein Bistro oder eine Bankfiliale wird, ist von Ihnen abhängig.

Die Lage ist ideal da es erst am Kagraner Platz nennenswerte Nahversorger und Angebote gibt. Doch genau diese Adresse ist umgeben von vielen Haushalten die derzeit noch wenig Geschäftslokale in nächster Nähe haben. Nutzen sie dies für sich.

Aktuell gibt es noch die Möglichkeit diverse Bodeninstallationen (Küche) nach Wunsch (sofern bauseits möglich) umzusetzen. Auch der Bodenbelag ist frei wählbar.

Es gibt die Möglichkeit zwischen Parkett, Feinsteinzeug Fliesen oder Teppichboden auszuwählen.

Verkaufspreis:

Endnutzer € 279.000

Anleger € 249.000 (exkl. USt).

Ausstattungsstandard:

Bei der Realisierung des Neubaus wird großer Wert auf eine **hochwertige Ausstattung** sowie langlebige

Materialien gelegt:

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Lift
- **3-fach - isolierverglaste Kunststofffenster** mit Alu-Deckschale
- Fußbodenheizung
- **Elektrische Außenrolläden**
- Echtholzfußboden (oder Fliesen in Feinsteigzeug)
- Nassräume mit Feinsteinzeug
- Innentüren Weiß
- hochwertige Sanitäreinrichtung

NETTOMIETPREIS auf Nutzfläche gerechnet entspricht einem m² Preis von 14,98 € netto.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap