

## **PREISHIT! - Geschäftsfläche ideal für Lagerräume ein Mietmodell**



Süd-West Ansicht

**Objektnummer: 149**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Sonstige                    |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                   |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Nutzfläche:                   | 102,28 m²                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 26,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,70              |
| Gesamtmiete                   | 1.535,50 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 1.000,00 €                  |
| Kaltmiete                     | 1.305,00 €                  |
| Betriebskosten:               | 305,00 €                    |
| USt.:                         | 230,50 €                    |

## Ihr Ansprechpartner

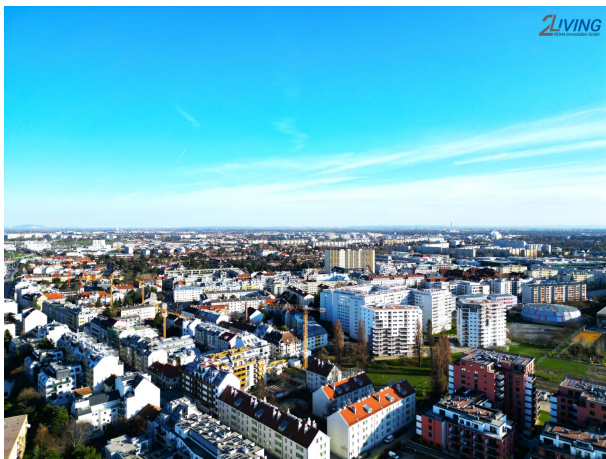


**Nadine Graf-Holzer**

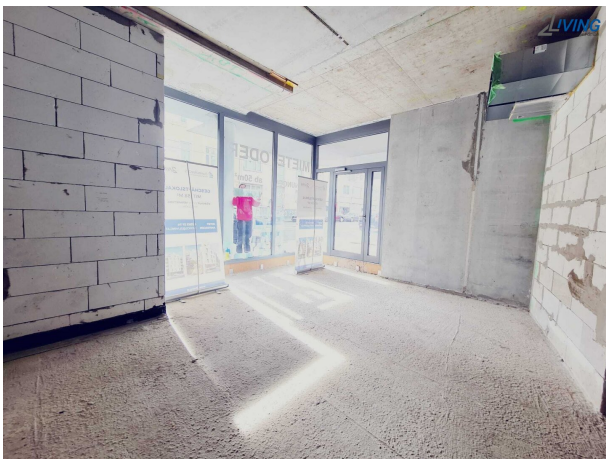
2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

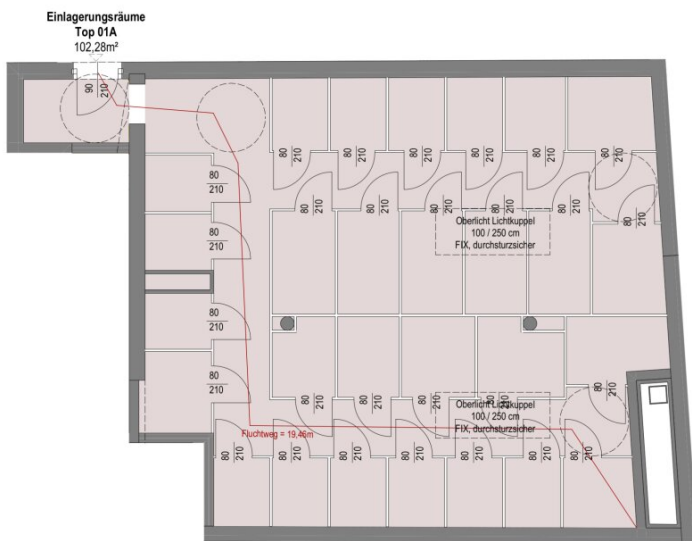
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











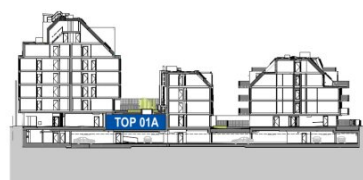
Erdgeschoss



DONAUFELDER STRASSE



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 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 01A EG**

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Einlagerungsräume</b> |                             |
| Gang                     | 36,36 m <sup>2</sup>        |
| Einlagerungsräume        | 65,92 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>             | <b>102,28 m<sup>2</sup></b> |

**VORABZUG**  
**10.04.2025**

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEE 205"  
DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

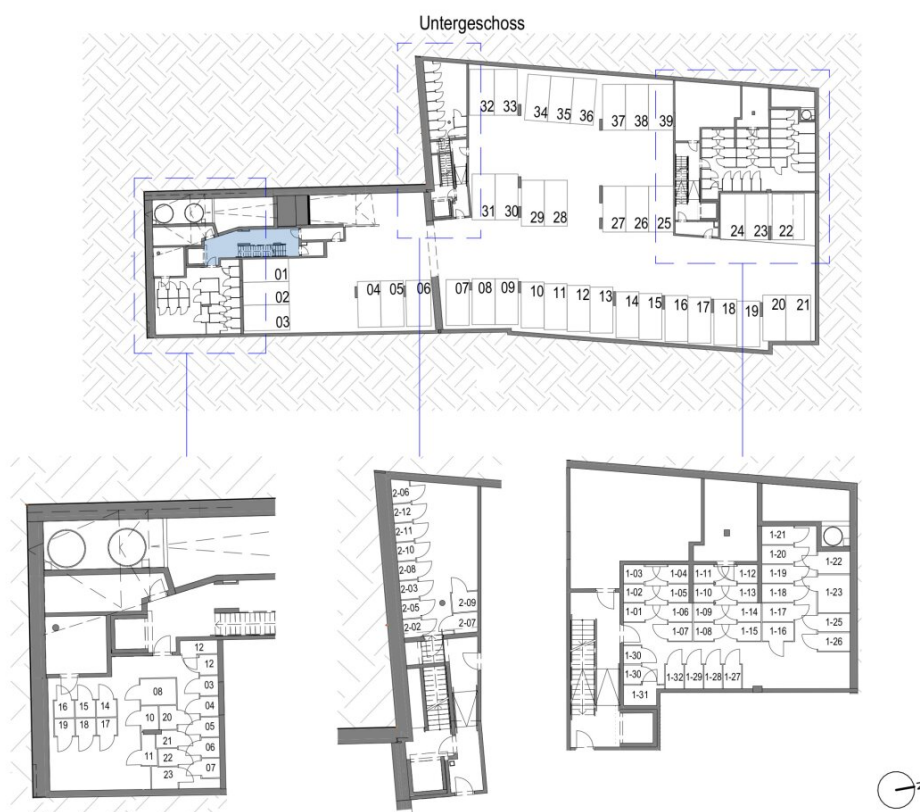
Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**





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



**Donaufee205**  
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH



**TOP 01A UG**

**ÜBERSICHT**

PKW-Stellplatz  
Einlagerungsraum

**VORABZUG**  
**10.04.2025**

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEER 205"  
DONAUFLER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

## Objektbeschreibung

In den Unterlagen finden Sie einen Plan welcher zeigt wieviel Potential diese Fläche hat.

Die Idee- mehrere Abstellräume zur Vermietung an Eigentümer oder Interessierte. Was gibt es immer zu wenig- Platz, mit diesen Abstellräumen wird nach Lösungen gesucht.

Für alle Nahe U1 interessant oder auch für Mieteigentümer des Wohnhauses selbst.

Der Bedarf ist vorhanden, darum wurde diese Idee geplant und kann gerne umgesetzt werden.

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

Die Lage ist ideal da es erst am Kagraner Platz nennenswerte Nahversorger und Angebote gibt.

### **It's time 2 Living!**

Auch Kauf anstatt Miete bietet sich bei diesem Lokal an.

#### **Verkaufspreis:**

**Endnutzer € 389.000**

**Anleger € 347.000 (exkl. USt)**

#### **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