

Geschäftsfläche Nahe U1-Kagraner Platz



Süd-West Ansicht

Objektnummer: 154

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	180,80 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	562.000,00 €
Betriebskosten:	312,94 €
USt.:	31,29 €
Infos zu Preis:	

BK Abrechnung von 2024 - inkl. Heizung, exkl. Strom Preis Anleger Preis exkl. USt.

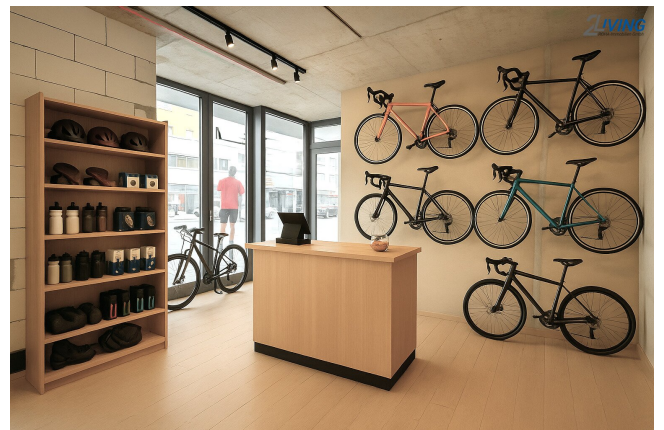
Ihr Ansprechpartner

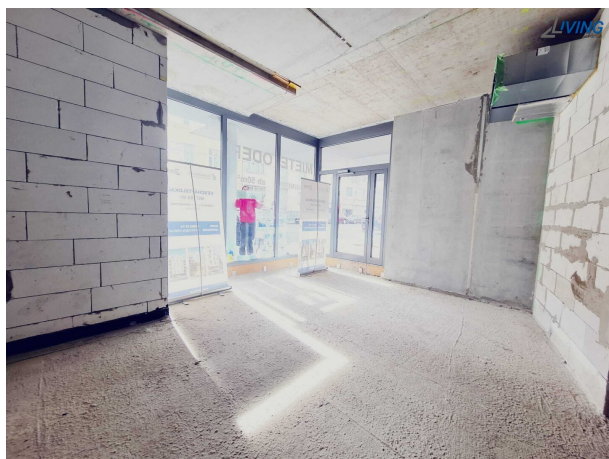


Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

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







2LIVING
RCHA Immobilien GmbH



2LIVING
RCHA Immobilien GmbH



2LIVING
RCHA Immobilien GmbH

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,
"DONAUFEER 205"
DONAUFLER STRASSE 205

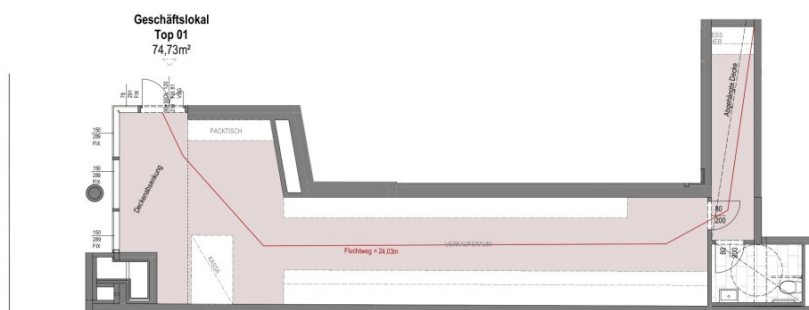
Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

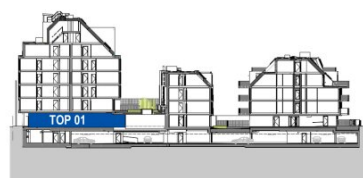
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

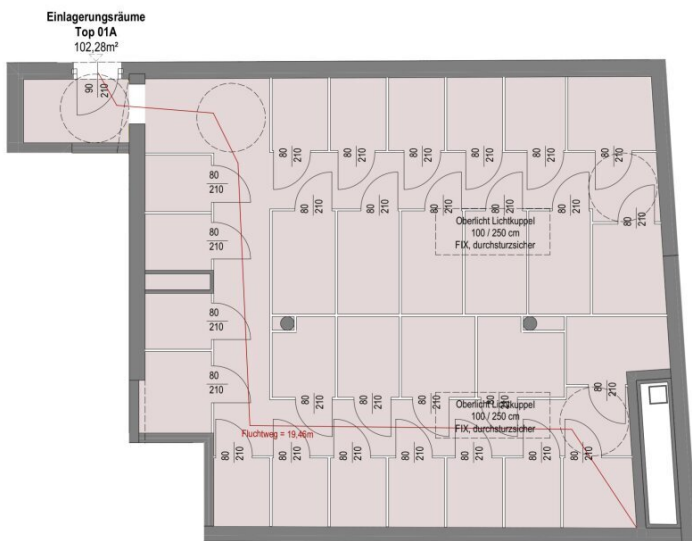


Erdgeschoss

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.



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 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

Einlagerungsräume

Gang	36,36 m²
Einlagerungsräume	65,92 m²
SUMME	102,28 m²

VORABZUG
10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
DONAUFLER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

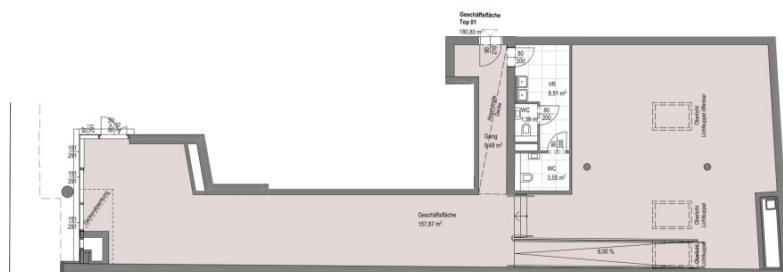
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

TOP 01 EG

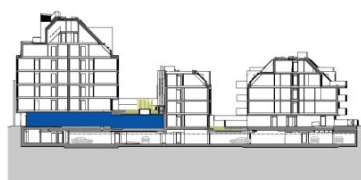
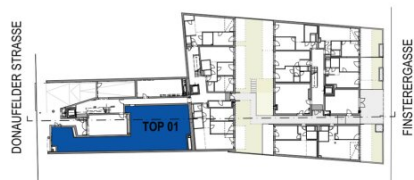
Geschäftsfläche

Vorraum	8,51m²
WC	1,39m²
WC	3,55m²
Gang	9,48m²
Geschäftsfläche	157,87m²
SUMME	180,80m²



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 Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

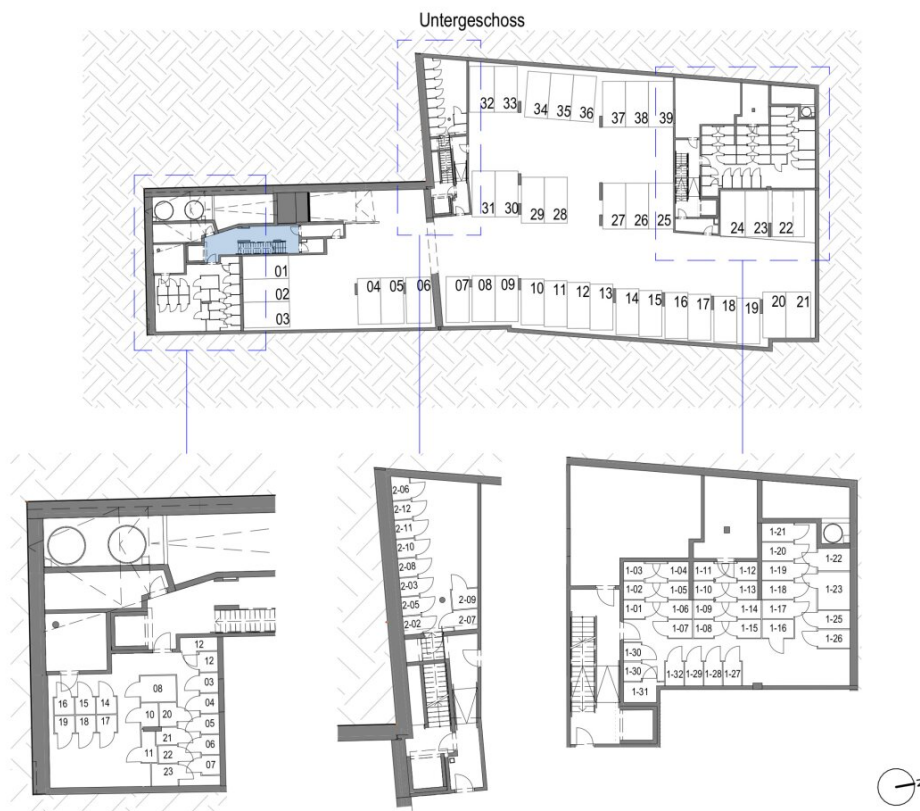
VORABZUG 06.10.2021
PLANSTAND IN BEARBEITUNG

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEE 205"
DONAUFLIEDERSTRASSE 205

Datum: 06.10.2021

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



TOP 01 UG

ÜBERSICHT

PKW-Stellplatz
Einlagerungsraum

VORABZUG
10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEES 205"
DONAUFLIEDER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Objektbeschreibung

Die Geschäftsfläche überzeugt durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit.

Ob Sie die gesamte Fläche als großzügigen Verkaufsraum gestalten oder einen Teil als praktisches Lager abtrennen möchten – hier ist beides möglich.

Gerne können Sie den beiliegenden Grundriss umsetzen oder gemeinsam mit uns ein neues Raumkonzept entwickeln, das perfekt zu Ihrem Unternehmen passt.

Eine **Besichtigung vor Ort** ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich – wir freuen uns, Ihnen die Fläche persönlich zu zeigen.

Das Projekt umfasst drei Bauteile mit insgesamt **65 Wohneinheiten** und zeichnet sich durch seine **nachhaltige, massive Bauweise** aus.

Mittels **Tiefenbohrung** und **Photovoltaik-Anlage** wird das Energiekonzept ökologisch und zukunftsorientiert umgesetzt.

Die Nähe zur **Alten Donau** und dem **Kagraner Platz** bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an zentrale Wiener Hotspots wie Stephansplatz oder Wien Mitte, sondern auch ein harmonisches Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Aktuell steht ein **attraktives Geschäftslokal zum Kauf** bereit – ideal für Betriebe, die **Verkaufsfläche mit Lager oder Servicebereich** kombinieren möchten.

Ob als **Fachgeschäft für Tierbedarf, Fahrradhandel mit Werkstatt, Concept Store** oder **Showroom** – die flexible Raumstruktur erlaubt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage ist besonders attraktiv, da in der näheren Umgebung bislang nur wenige Nahversorger oder Fachgeschäfte etabliert sind.

Hier profitieren Sie von einer **gewachsenen Wohnumgebung** mit direkter Kundennähe – Ihre Kund:innen wohnen sprichwörtlich **gleich nebenan oder über Ihrem Geschäft**.

Ausstattung & Optionen

Der Innenausbau kann aktuell noch nach Wunsch angepasst werden – auch **Bodeninstallationen** (z. B. für Küchen- oder Wasseranschlüsse) sind nach Absprache möglich.

Beim **Bodenbelag** kann zwischen **Echtholzparkett**, **Feinsteinzeugfliesen** oder **Teppichboden** gewählt werden.

Ausstattungsstandard:

- Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = niedrige Betriebskosten)
- Lift
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Alu-Deckschale
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Innentüren in Weiß
- Nachhaltige Energieversorgung durch Tiefenbohrung und Photovoltaik

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