ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Vorsorgen zwischen Stadt und Alter Donau

Objektnummer: 100936

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	327.650,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

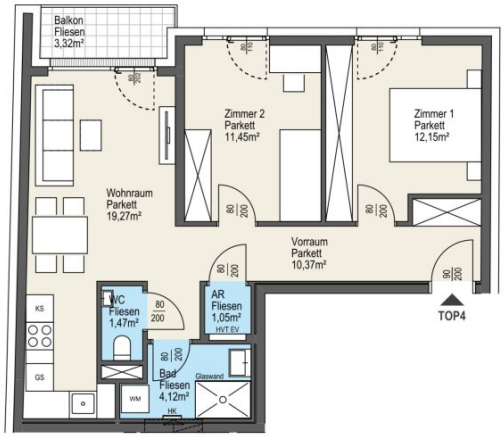
Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

KI-bea
EHL

KI-bear
EHL



HVT...Haustechnikstation EV...Elektroverteiler HK...Handtochtrockner

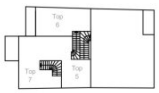
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro- sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Hierzu sind Naturmaße zu nehmen und zu verwenden. Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.
Stand: September 2026

Donaufelder Straße 195
1220 Wien

Wohnungsplan Stiege 2

Top 4	1. OG
Wohnraum	19,27m²
Zimmer 1	12,15m²
Zimmer 2	11,45m²
Bad	4,12m²
WC	1,47m²
Abstellraum	1,05m²
Vorraum	10,37m²
WNF	**59,88m²**
Balkon	3,32m²
Kellerabteil	...m²

Übersicht 1. Obergeschoss



Übersicht Dachgeschoss

Finsterergasse

Objektbeschreibung

Donaufelder Straße 195 – Vorsorgen mit Weitblick im 22. Bezirk

An der Donaufelder Straße entsteht ein Wohnensemble aus zwei Häusern, das genau dort ansetzt, wo Mieter heute suchen: kompakte, klug geschnittene Grundrisse, eigene Freiflächen und eine Ausstattung, die auch nach Jahren noch überzeugt. Für Anleger bedeutet das eine solide Grundlage für stabile Mieterträge und eine langfristig gute Vermietbarkeit.

Zwischen Stadtleben und Alter Donau

Der Alltag lässt sich bequem ohne Auto organisieren: Ein Supermarkt liegt rund fünf Minuten entfernt, Kindergarten und Volksschule sind in drei bzw. sieben Minuten zu Fuß erreichbar, eine Bankfiliale in etwa zehn Minuten. Ebenfalls in Gehweite befindet sich die Veterinärmedizinische Universität Wien – ein Standortvorteil, der die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten zusätzlich stützt.

Wer Erholung sucht, ist in rund zehn Minuten mit dem Rad am Strandbad Alte Donau, die Copa Beach auf der Donauinsel liegt etwa 15 Radminuten entfernt.

Das Projekt

- Zwei Häuser: Haus A an der Donaufelder Straße, Haus B an der Finsterergasse
- Haus A: 109 Vorsorge-/Anlegerwohnungen
- Haus B: 11 Vorsorge-/Anlegerwohnungen, überwiegend kompakte 3-Zimmer-Einheiten
- Wohnungsgrößen von 31,04 m² bis über 70 m²
- Nahezu alle Wohnungen mit Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Tiefgarage mit 51 Stellplätzen, davon 4 barrierefrei

- 6 Stellplätze mit 20-kW-E-Ladeanschluss, weitere Plätze auf Wunsch mit 11-kW-Anschluss nachrüstbar
- Barrierefreie Aufzüge in beiden Häusern
- Fahrradabstellraum für 221 Räder mit Hängesystem
- Kinderwagenräume
- Begrünte Außenanlage mit Spielplatz für Kinder und Jugendliche

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels direktem Fernwärmeanschluss
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer, bei fast allen Tops
- Klimaanlage (Split-Gerät) im obersten Dachgeschoss, teilweise Klimavorbereitung in den darunterliegenden Dachgeschossen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Aluminium-Deckschale
- Außenliegender, elektrisch gesteuerter Sonnenschutz an den Südfassaden sowie im Erdgeschoss und bei Dachflächenfenstern
- Geölter Eichen-Dielenparkett in den Wohnräumen
- Bäder mit Feinsteinzeug im Format 60 × 60 cm, bodenbündiger Dusche mit Glasabtrennung und Rainshower-System

- Digitale Gegensprechanlage, Videofunktion nachrüstbar
- Internetanschluss wahlweise über A1 oder Magenta

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen: ab € 171.990,00 bis € 636.090,00 netto

Zu erwartender Mietertrag: € 15,25 bis € 16,75 netto pro m² Wohnnutzfläche

Provision: 3% zzgl. 20 % USt.

Fertigstellung: Haus A voraussichtlich Ende 2026, Haus B voraussichtlich Anfang 2027

Alle Kaufpreise verstehen sich als Nettopreise für Vorsorgewohnungen zzgl. 20 % USt.
Sämtliche Angaben erfolgen vorbehaltlich Änderungen.

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 <2.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
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.