ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Donaufelder Straße 195 - Modern wohnen zwischen Stadt und Alter Donau

**Objektnummer: 100797**

**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 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 81,32 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 17,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 565.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

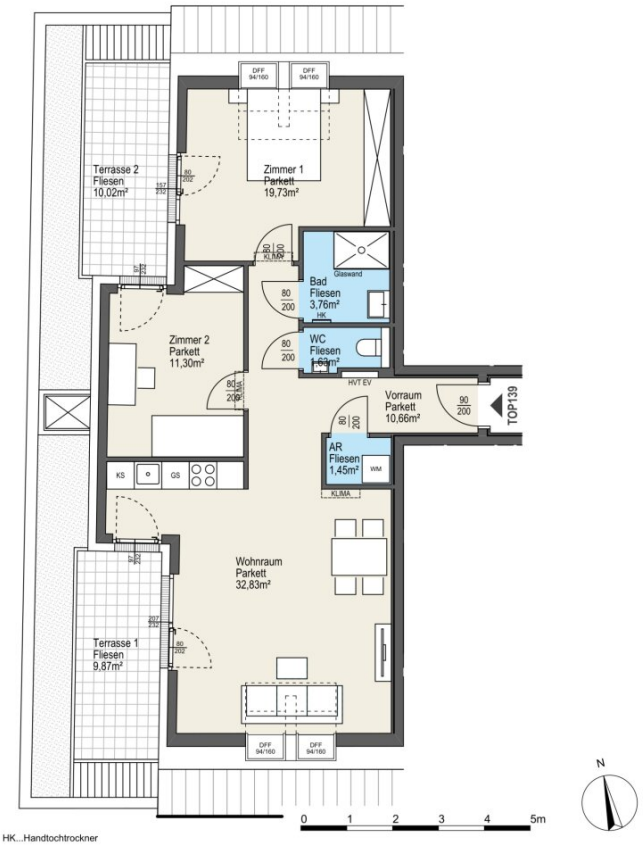
**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690412

KI-bea
EHL

KI-bear
EHL




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

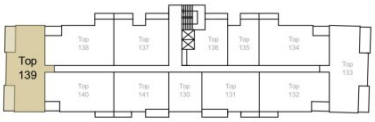
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern. 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

| **Top 139** | 2. DG |
|---|---|
| Wohnraum | 32,83m³ |
| Zimmer 1 | 19,73m² |
| Zimmer 2 | 11,30m² |
| Bad | 3,76m² |
| WC | 1,63m² |
| Abstellraum | 1,45m² |
| Vorraum | 10,66m² |
| **WNF** | **81,36m²** |
| Terrasse 1 | 9,87m² |
| Terrasse 2 | 10,02m² |
| Kellerabteil | ...m² |




Übersicht 2. Dachgeschoss

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause, das zum Leben passt.

An der Donaufelder Straße entsteht ein modernes Wohnensemble aus zwei Häusern mit durchdachten Grundrissen, privaten Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Ob als erste eigene Wohnung, neues Zuhause für Paare oder familiengerechte 3 bis 4-Zimmer-Lösung: Hier verbindet sich zeitgemäßer Wohnkomfort mit einer Lage, die Stadtleben und Erholung angenehm zusammenbringt.

## Zwischen Stadtleben und Alter Donau

Das Projekt liegt im Donaufeld, an der Schnittstelle von Donaustadt und Floridsdorf. Die Umgebung bietet alles, was es für einen unkomplizierten Alltag braucht – gute öffentliche Anbindung, kurze Wege zu Nahversorgung und Bildungseinrichtungen sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten rund um die Alte Donau und die Donauinsel.

### Das Wohnprojekt

- Zwei Wohnhäuser mit insgesamt 162 Einheiten: Haus A an der Donaufelder Straße mit 151 Einheiten – davon 42 Appartements und 109 Wohnungen – sowie Haus B an der Finsterergasse mit 11 Wohnungen
- Vielfältige Wohnungstypen – von kompakten Einheiten bis zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 100 m²
- Nahezu alle Wohnungen mit privater Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Tiefgarage mit 51 Stellplätzen
- 6 Stellplätze mit 20-kW-E-Ladeanschluss; weitere Stellplätze auf Wunsch mit 11-kW-Anschluss nachrüstbar
- Barrierefreie Aufzüge in beiden Häusern

- Großzügiger Fahrradabstellraum für 221 Fahrräder mit platzsparendem Hängesystem
- Eigene Kinderwagenräume
- Begrünte Außenanlage mit Spielplatz für Kinder und Jugendliche

**Ausstattung für modernen Wohnkomfort**

- Fußbodenheizung; Wärme- und Warmwasserversorgung über Fernwärme
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer, sofern platztechnisch vorgesehen
- Klimaanlage im 3. Dachgeschoß von Haus A sowie im Dachgeschoß von Haus B; im 1. und 2. Dachgeschoß von Haus A Vorbereitung mittels Leerverrohrung
- Hochwertige 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
- Modern ausgestattete 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

## Ein Zuhause mit Perspektive

Die Donaufelder Straße 195 richtet sich an Menschen, die modernes Wohnen, gute Erreichbarkeit und private Freiräume miteinander verbinden möchten. Die funktionalen Grundrisse schaffen viel Nutzbarkeit auf sinnvoll geplanter Fläche, während Balkone, Loggien, Terrassen und Gärten zusätzlichen Raum im Freien bieten. Gleichzeitig sorgen die hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Haustechnik für zeitgemäßen Komfort im Alltag.

**Provision:** 3% zzgl. 20 % USt.

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

Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich um EUR 35.000,00 erworben werden

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.