ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Kaufen. Vermieten. Vermögen aufbauen.

**Objektnummer: 100890**

**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:** | 32,13 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 17,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 204.750,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

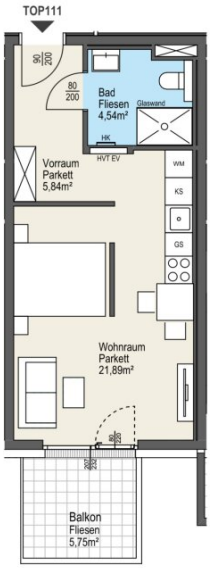
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

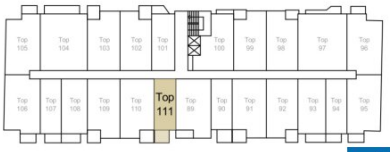
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro- sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern.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

| **Top 111** | 4. OG |
|---|---|
| Wohnraum | 21,89m² |
| Bad/WC | 5,54m² |
| Vorraum | 5,84m² |
| **WNF** | **34,27m²** |
| Balkon | 5,75m² |
| Kellerabteil | ...m² |




Übersicht 4. Obergeschoss

# 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.