# Investieren Sie in eine Vorsorgewohnung in der Donaufelder Straße 104




**Objektnummer: 83716**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Donaufelder Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 42,26 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,13 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,05 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 274.815,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien





D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

# WOHNUNGSPLAN

+3 OBERGESCHOSS | TOP 20




N

DIN A4
M 1:100

1m 5m

2020.11.02 | A
VORABZUG | vorbehaltlich behördlicher genehmigung

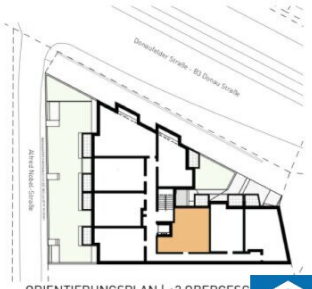
hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, behördliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauträger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - drucklfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

## AM DONAUFELD

Donaufelder Straße 104 | 1210 Wien

+3 | OBERGESCHOSS
TOP 20 | 2-ZIMMER

| | | |
|---|---|---|
| 20 | AR | 1,73 |
| 20 | BAD | 4,02 |
| 20 | VR | 5,51 |
| 20 | WC | 1,84 |
| 20 | WOHNKÜCHE | 19,15 |
| 20 | ZIMMER | 10,01 |
| TOP 20 \| WOHNFLÄCHE | | 42,26 m² |
| 20 | BALKON | 4,05 |



ORIENTIERUNGSPLAN | +3 OBERGESC

2025.03.11 | D02 WOHNUNGSPLAN | DS104_A00_PP_XX

# Objektbeschreibung

**Investieren in Wohnraum – Ihre Vorsorgewohnung am Donaufeld**

Im aufstrebenden 21. Bezirk Wiens entsteht eine moderne Wohnanlage mit 30 durchdachten Eigentumswohnungen – eine ideale Gelegenheit für Anleger und Investoren. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 35 m² und 93 m² sind perfekt für die Vermietung konzipiert und bieten eine nachhaltige Wertsteigerungsperspektive.

Die Lage in Floridsdorf punktet mit exzellenter Anbindung an die Wiener Innenstadt und ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, was eine hohe Nachfrage bei Mietern garantiert.

**Top-Lage mit Wertsteigerungspotenzial**

Profitieren Sie von der dynamischen Entwicklung Floridsdorfs, einem Bezirk mit starkem Wachstum und exzellenter Infrastruktur. Die Alte Donau, die Donauinsel und weitläufige Grünflächen garantieren eine hohe Lebensqualität und steigern die Attraktivität für Mietinteressenten.

**Das Projekt**

- 30 hochwertige Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit ca. 35 bis 93 m² Wohnfläche
- Hohe Nachfrage durch optimale Infrastruktur und Freizeitangebote
- Naherholungsgebiet Alte Donau fußläufig erreichbar
- Kleinkinderspielplatz
- 13 Tiefgaragenstellplätze

- Attraktive Mieterstruktur durch moderne Wohnkonzepte
- Ideal für Anleger und zur langfristigen Wertsteigerung
- Energieausweis gültig bis 11.12.2034:
    - HWB: 27,3 kWh/m²a; Klasse B
    - fGEE: 0,75; Klasse A

**Hochwertige Ausstattung für langfristige Vermietung**

- Zeitlose Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Effiziente Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere energiesparende Systeme
- Langlebige Kunststofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz mit manueller Bedienung

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 222.590,- bis EUR 650.390,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,75 bis EUR 14,50 netto/m²

**Provisionsfrei für den Kunden**

**Fertigstellung: Sommer 2027**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher 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 <1.500m
Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m

U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
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.