

## **Ihr Wohntraum in der Donaufelder Straße 104**



**Objektnummer: 83684**

**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:                   | 35,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,26 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,05 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 239.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



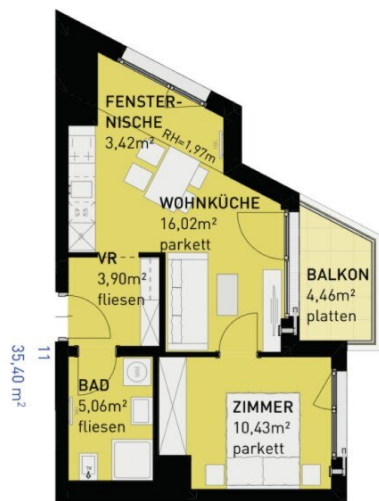
Mitglied des  
immobilienring.at



D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

## WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 11



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 erforderlichis, 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 bauräger 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 - druckfehler, irtümer und änderungen vorbehalten.

## AM DONAUFELD

Donaufelder Straße 104 | 1210 Wien

+1 | OBERGESCHOSS  
TOP 11 | 2-ZIMMER

|                     |           |          |
|---------------------|-----------|----------|
| 11                  | BAD       | 5,06     |
| 11                  | VR        | 3,90     |
| 11                  | WOHNKÜCHE | 16,02    |
| 11                  | ZIMMER    | 10,42    |
| TOP 11   WOHNFLÄCHE |           | 35,40 m² |

|    |        |      |
|----|--------|------|
| 11 | BALKON | 4,46 |
|----|--------|------|



ORIENTIERUNGSPLAN | +1 OBERGESCHOSS

2025.03.11 | D02 WOHNUNGSPLAN | D5104\_A00\_PP\_X



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Wohnen am Donaufeld

Im 21. Bezirk Wiens entsteht ein modernes Wohngebäude mit 30 Eigentumswohnungen perfekt auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten. Die durchdachten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> und erfüllen vielfältige Ansprüche an ein komfortables Wohnen.

Die ruhige Lage in Floridsdorf überzeugt mit einer hervorragenden Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Die Fakten:

- 30 Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 35 bis 93 m<sup>2</sup>
- Naherholungsgebiet Alte Donau
- Kleinkinderspielplatz
- 13 Tiefgaragenstellplätze
- Ideal für Anleger und Eigennutzer

### Die Ausstattung:

- Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere energieschonende Wärmeerzeugungsanlagen

- Kunststofffenster
- Außenliegend Sonnenschutz (manuelle Bedienung).

## **Die Lage**

Genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einem Bezirk mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten: Die Alte Donau, die Donauinsel und weitläufige Grünflächen laden zu Erholung und Aktivitäten ein. Darüber hinaus sorgen eine hervorragende Nahversorgung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für zusätzlichen Komfort.

Profitieren Sie von modernem Wohnkomfort in einer der dynamischsten Gegenden Wiens.

Straßenbahnlinie: 25 und 26

U-Bahn: U1 und U6

**Fertigstellung:** 4. Quartal 2027

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

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 <2.000m

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 <1.500m

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.