

## **Ruhiger Wohntraum nahe Alte Donau – moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 1939/216158**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Donaufelder Straße 104                  |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 40,15 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 40,15 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 42,27 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 1,40 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 289.500,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

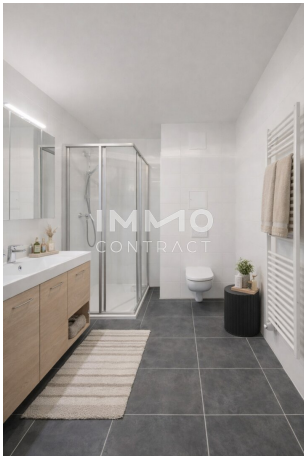
Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Aneta Nosalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





# WOHNUNGSPLAN

+3 OBERGESCHOSS | TOP 23



DIN A4  
M 1:100



# Objektbeschreibung

## Ruhiges Wohnen mit Freiraum nahe Alte Donau

Mit Donaufeld Höfe entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein modernes PROVISIONSFREIES Wohnprojekt, das urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Die Wohnanlage umfasst 30 Eigentumswohnungen und überzeugt durch eine klare Architektur, durchdachte Grundrisse sowie großzügige Freiflächen.

Der L-förmige Baukörper schafft eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre und bildet gleichzeitig einen geschützten Außenbereich innerhalb der Anlage. Durch die Ausrichtung der Wohnungen entsteht ein helles und offenes Wohngefühl, das durch private Freiflächen zusätzlich unterstrichen wird.

Ein besonderer Vorteil des Projekts liegt im durchgängigen Freiflächenkonzept: Jede Wohnung verfügt über eine private Außenfläche – sei es ein Eigengarten im Erdgeschoss, eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia. Dadurch erweitert sich der Wohnraum nach draußen und schafft zusätzliche Lebensqualität im Alltag.

Die Wohnungen verteilen sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss und bieten unterschiedliche Grundrissvarianten – von kompakten Wohnungen bis hin zu großzügigen Familienwohnungen.

Neben den Wohnungen stehen praktische Allgemeinflächen wie Fahrradabstellräume, Kinderwagenräume sowie

Einlagerungsräume zur Verfügung. Eine Tiefgarage mit 13 PKW-Stellplätzen sorgt zusätzlich für komfortables Parken direkt im Haus.

Die Fertigstellung der Wohnhausanlage ist derzeit voraussichtlich für Mitte 2027 vorgesehen.

Mit seiner überschaubaren Größe, der modernen Architektur und der attraktiven Lage nahe der Alten Donau bietet Donaufeld Höfe ein Wohnkonzept, dass Ruhe, Freiraum und urbanen Komfort miteinander verbindet.

## Das Projekt im Überblick

- Neubauprojekt mit 30 Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit funktionalen Grundrissen

- Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis ca. 86 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit privaten Freiflächen (Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia)
- Wohnhausanlage vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- L-förmiger Baukörper mit geschütztem Innenbereich
- Allgemeine Grünflächen und Kleinkinderspielfeld innerhalb der Anlage
- Tiefgarage mit 13 PKW-Stellplätzen
- geplante Fertigstellung voraussichtlich 2027

### **Ausstattungs Highlights**

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf eine moderne Bauweise, langlebige Materialien und eine zeitgemäße Grundausstattung gelegt.

- Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz bei den Fenstern
- Hochwertige Wohnungseingangstüren mit Einbruchschutz (RC2)
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Badezimmern und Nebenräumen

- Moderne Liftanlage über alle Geschosse
- Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum
- Fahrradabstellräume im Haus

Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von rund 31 kWh/m<sup>2</sup>a sowie einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von etwa 0,75 auf und unterstreicht damit die energieeffiziente Bauweise des Projekts.

## **Lage**

Die Wohnanlage Donaufeld Höfe befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf – einer Wohngegend, die sich durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, gewachsener Nachbarschaft und der Nähe zu attraktiven Freizeit- und Erholungsgebieten auszeichnet. In der unmittelbaren Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung.

Supermärkte, Geschäfte sowie weitere Nahversorger befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für eine komfortable

Versorgung im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister im Umfeld. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Medizinische Einrichtungen, darunter Arztpraxen und Apotheken, tragen zusätzlich zu einer gut ausgebauten Nahversorgung bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Straßenbahnlinien in der Nähe verbinden den Standort schnell mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten des Bezirks sowie mit weiterführenden U-Bahn-Verbindungen. Dadurch ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile komfortabel erreichbar. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zu einigen der beliebtesten Wiener Naherholungsgebiete.

Die Alte Donau bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Sport am Wasser – vom Schwimmen und Stand-up-Paddeln bis hin zu Spaziergängen oder Radtouren entlang der Uferwege. Auch der Waldpark Floridsdorf, der Donaupark sowie die Donauinsel sind rasch

erreichbar und laden zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

Darüber hinaus bietet das nahegelegene Donauzentrum eines der größten Einkaufs- und Freizeitangebote Wiens mit einer

Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Damit verbindet Donaufeld Höfe eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Standort, der urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal miteinander verbindet.

Renderings: Symbolic images (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <225m

Klinik <1.950m

Krankenhaus <2.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <125m

Universität <650m

Höhere Schule <1.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.125m

Bank <1.325m

Post <1.275m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.275m

Autobahnanschluss <2.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap