

MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Süd-West Ansicht

Objektnummer: 118

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	182,85 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	3.599,50 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	3.045,00 €
Betriebskosten:	545,00 €
USt.:	554,50 €

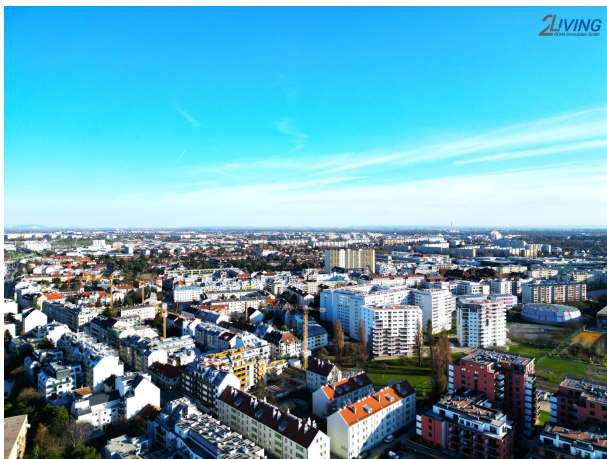
Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





TOP 01 EG

Geschäftsfläche

Garderobe	1,47 m ²
Waschraum / WC	4,53 m ²
Lager / Kühlraum	9,11 m ²
Gang	7,99 m ²
Geschäftsfläche	157,57 m ²
SUMME	180,67 m²

VORABZUG
03.03.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEES 205"
DONAUFLDERS STRASSE 205

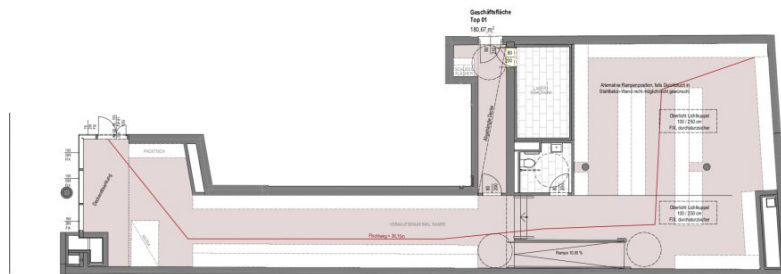
Datum: 03.03.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

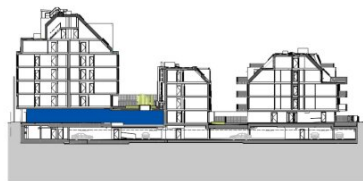
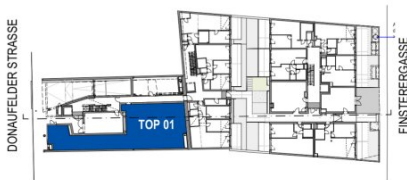
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

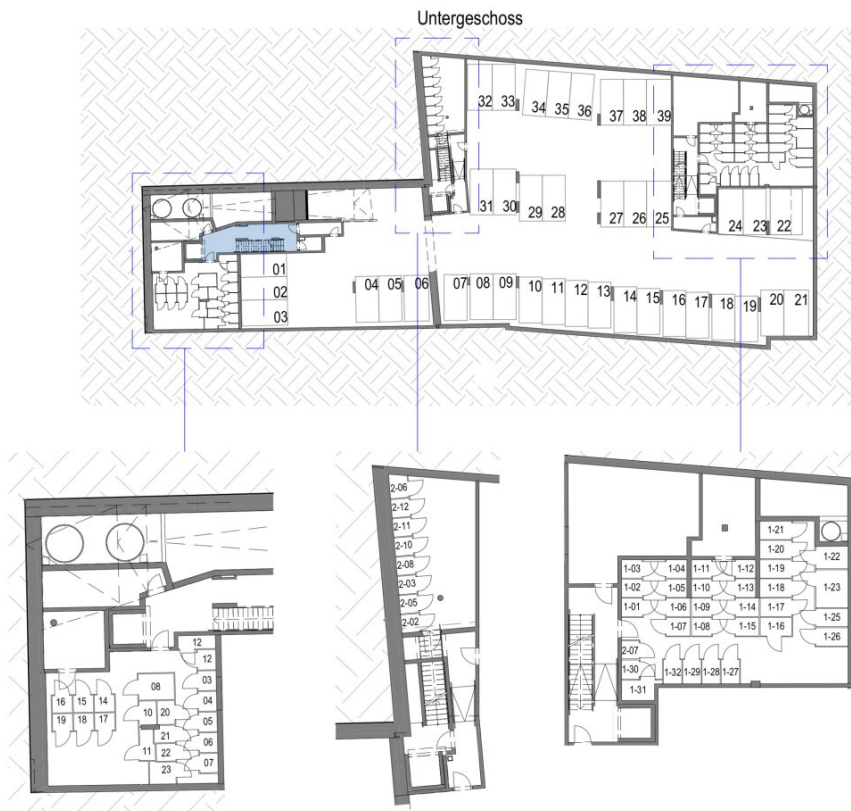


Erdgeschoss

Schnitt



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichter. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichter. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH
 Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
 +43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29



TOP 01 UG

ÜBERSICHT

PKW-Stellplatz
 Einlagerungsraum

VORABZUG
03.03.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
 "DONAUFEER 205"
 DONAUFLDERS STRASSE 205

Datum: 03.03.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Objektbeschreibung

Im Fokus des Projekts mit seinen drei Bauteilen und insgesamt **65 Wohneinheiten** steht nicht nur die idyllische Lage nahe dem **Kirschblütenpark**, sondern auch eine nachhaltige **massive Bauweise**. Durch **Tiefenbohrung** und den Einsatz von **Photovoltaik** wird auf innovative Weise auf umweltfreundliche Energiequellen gesetzt.

Die Nähe zur **Alten Donau** und dem **Kagranner Platz U1** ermöglicht nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Wiens **Hot-Spots, wie den Stephansplatz, Wien Mitte, und den Westbahnhof**, sondern unterstreicht auch das Bestreben, in harmonischem Einklang mit der Natur zu leben. Aktuell ist das **Geschäftslokal** und vereinzelte **Wohnungen** verfügbar, die Gelegenheit für Interessierte, Teil dieses zukunftsorientierten Wohnprojekts zu werden und sich Ihren **Traum** vom Arbeiten und Wohnen zu erfüllen

Hier zu mieten oder zu kaufen zahlt sich aus. Denn die Kundschaft wohnt gleich nebenan oder über dem Lokal.

Wie angenehm es für alle Kund;innen sein könnte, wenn es nur einen Katzensprung zum Geschäftlokal der Wahl braucht.

Ob dieses Lokal eine Sport-Bar mit Spiel- und Wettmöglichkeiten, Bäckereifiliale, ein Tattoostudio, eine Drogerie, ein Fitnessstudio, ein Restaurant oder ein Bistro oder eine Bankfiliale wird, ist von Ihnen abhängig.

Die Lage ist ideal da es erst am Kagranner Platz nennenswerte Nahversorger und Angebote gibt. Doch genau diese Adresse ist umgeben von vielen Haushalten die derzeit noch wenig Geschäftslokale in nächster Nähe haben. Nutzen sie dies für sich.

Aktuell gibt es noch die Möglichkeit diverse Bodeninstallationen (Küche) nach Wunsch (sofern bauseits möglich) umzusetzen. Auch der Bodenbelag ist frei wählbar.

Es gibt die Möglichkeit zwischen Parkett, Feinsteinzeug Fliesen oder Teppichboden auszuwählen.

It's time 2 Living!

Auch Kauf anstatt Miete bietet sich bei diesem Lokal an, Nähere Infos zur Nettomiete können gerne in einem persönlichen Termin besprochen werden.

Ausstattungsstandard:

Bei der Realisierung des Neubaus wird großer Wert auf eine **hochwertige Ausstattung** sowie langlebige

Materialien gelegt:

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Lift
- **3-fach - isolierverglaste Kunststofffenster** mit Alu-Deckschale
- Fußbodenheizung
- **Elektrische Außenrolläden**
- Echtholzfußboden (oder Fliesen in Feinsteinzeug)
- Nassräume mit Feinsteinzeug
- Innentüren Weiß
- hochwertige Sanitäreinrichtung

NETTOMIETPREIS auf Nutzfläche gerechnet entspricht einem m² Preis von 13,70 € netto.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap