

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Donaufelder Straße 195, A-1220 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

EHL

Donaufelder Straße 195, A-1220 Wien

Modern wohnen zwischen Stadt und Alter Donau - Donaufelder Straße 195

Ein Zuhause, das zum Leben passt.

An der Donaufelder Straße entsteht ein modernes Wohnensemble aus zwei Häusern mit durchdachten Grundrissen, privaten Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Ob als erste eigene Wohnung, neues Zuhause für Paare oder familiengerechte 3 bis 4-Zimmer-Lösung: Hier verbindet sich zeitgemäßer Wohnkomfort mit einer Lage, die Stadtleben und Erholung angenehm zusammenbringt.

Zwischen Stadtleben und Alter Donau

Das Projekt liegt im Donaufeld, an der Schnittstelle von Donaustadt und Floridsdorf. Die Umgebung bietet alles, was es für einen unkomplizierten Alltag braucht – gute öffentliche Anbindung, kurze Wege zu Nahversorgung und Bildungseinrichtungen sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten rund um die Alte Donau und die Donauinsel.

Das Wohnprojekt

- Zwei Wohnhäuser mit insgesamt 162 Einheiten: Haus A an der Donaufelder Straße mit 151 Einheiten – davon 42 Appartements und 109 Wohnungen – sowie Haus B an der Finsterergasse mit 11 Wohnungen
- Vielfältige Wohnungstypen – von kompakten Einheiten bis zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 100 m²
- Nahezu alle Wohnungen mit privater Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Tiefgarage mit 51 Stellplätzen
- 6 Stellplätze mit 20-kW-E-Ladeanschluss; weitere Stellplätze auf Wunsch mit 11-kW-Anschluss nachrüstbar
- Barrierefreie Aufzüge in beiden Häusern
- Großzügiger Fahrradabstellraum für 221 Fahrräder mit platzsparendem Hängesystem
- Eigene Kinderwagenräume
- Begrünte Außenanlage mit Spielplatz für Kinder und Jugendliche

Ausstattung für modernen Wohnkomfort

- Fußbodenheizung; Wärme- und Warmwasserversorgung über Fernwärme
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer, sofern platztechnisch vorgesehen
- Klimaanlage im 3. Dachgeschoß von Haus A sowie im Dachgeschoß von Haus B; im 1. und 2. Dachgeschoß von Haus A Vorbereitung mittels Leerverrohrung
- Hochwertige 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

Wir leben Immobilien.

- Modern ausgestattete 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

Ein Zuhause mit Perspektive

Die Donaufelder Straße 195 richtet sich an Menschen, die modernes Wohnen, gute Erreichbarkeit und private Freiräume miteinander verbinden möchten. Die funktionalen Grundrisse schaffen viel Nutzbarkeit auf sinnvoll geplanter Fläche, während Balkone, Loggien, Terrassen und Gärten zusätzlichen Raum im Freien bieten. Gleichzeitig sorgen die hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Haustechnik für zeitgemäßen Komfort im Alltag.

Provision: 3% zzgl. 20 % USt.

Fertigstellung: Haus A voraussichtlich Ende 2026, Haus B voraussichtlich Anfang 2027

Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich um EUR 35.000,00 erworben werden

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.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis:	27.02.2033
HWB:	A 17,9 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,7

Wir leben Immobilien.

Fotos





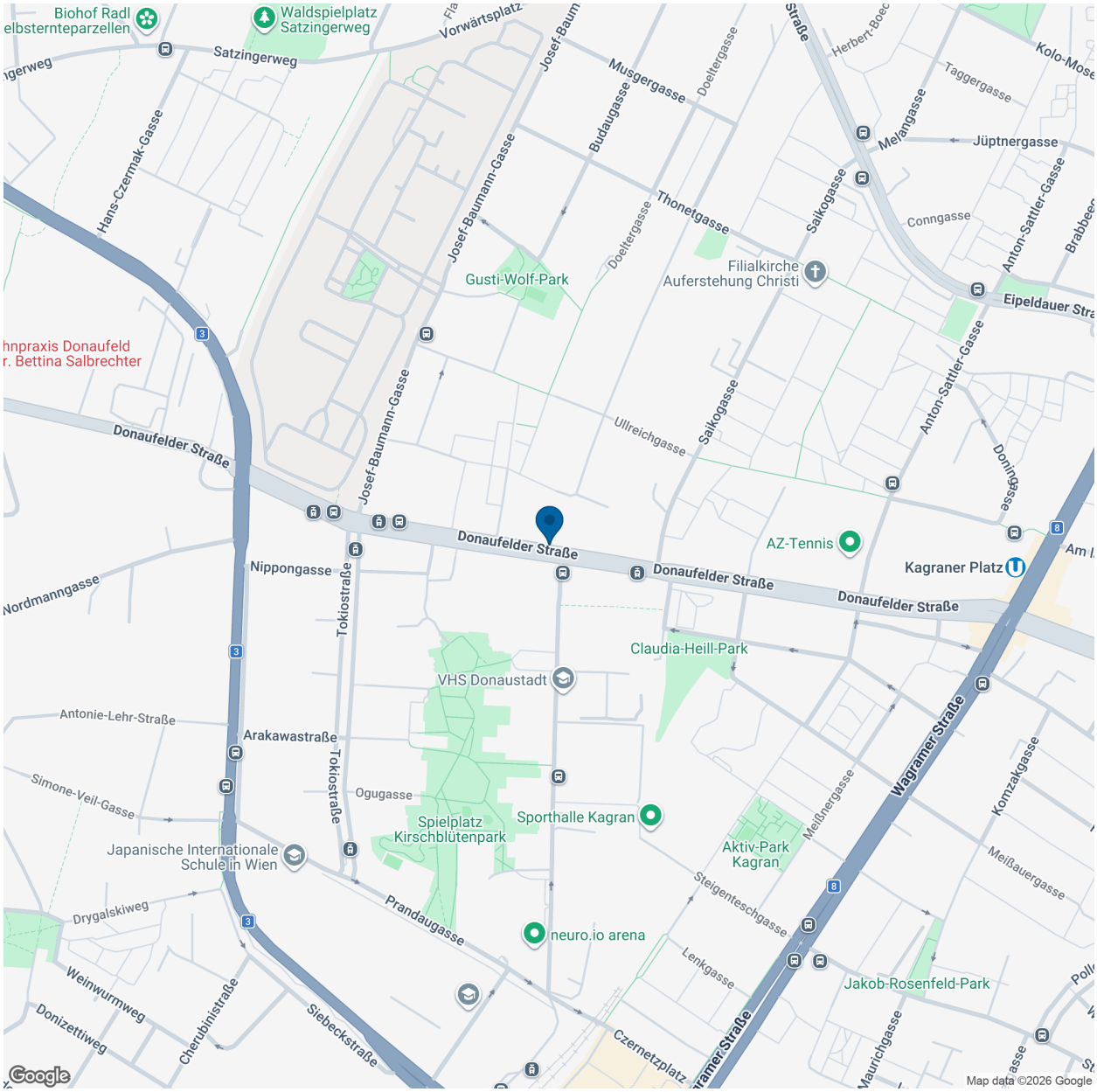
Wir leben
Immobilien.
EHL



Wir leben
Immobilien.

Lageplan

Die Straßenbahnstation Saikogasse ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Mit den Linien 25 und 26 sind wichtige Knotenpunkte des Bezirks schnell angebunden. Zur U1-Station Kagraner Platz gelangt man in etwa zehn Minuten zu Fuß; von dort führt die U1 direkt und ohne Umsteigen ins Wiener Stadtzentrum. Auch im täglichen Leben überzeugen die kurzen Wege: Ein Supermarkt liegt rund fünf Gehminuten entfernt, ein Kindergarten etwa drei und eine Volksschule rund sieben Gehminuten. Die Veterinärmedizinische Universität Wien ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar.
Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls gesorgt: Das Strandbad Alte Donau erreicht man in rund zehn Minuten mit dem Fahrrad, zur Copa Beach auf der Donauinsel sind es etwa 15 Radminuten. So liegen urbanes Leben, Natur und Wassererlebnis angenehm nah beieinander.



Wir leben Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien. EHL