

## Geschäftsfläche Nahe U1-Kagraner Platz



Süd-West Ansicht

**Objektnummer: 154**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	180,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	562.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,94 €
<b>USt.:</b>	31,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK Abrechnung von 2024 - inkl. Heizung, exkl. Strom Preis Anleger Preis exkl. USt.

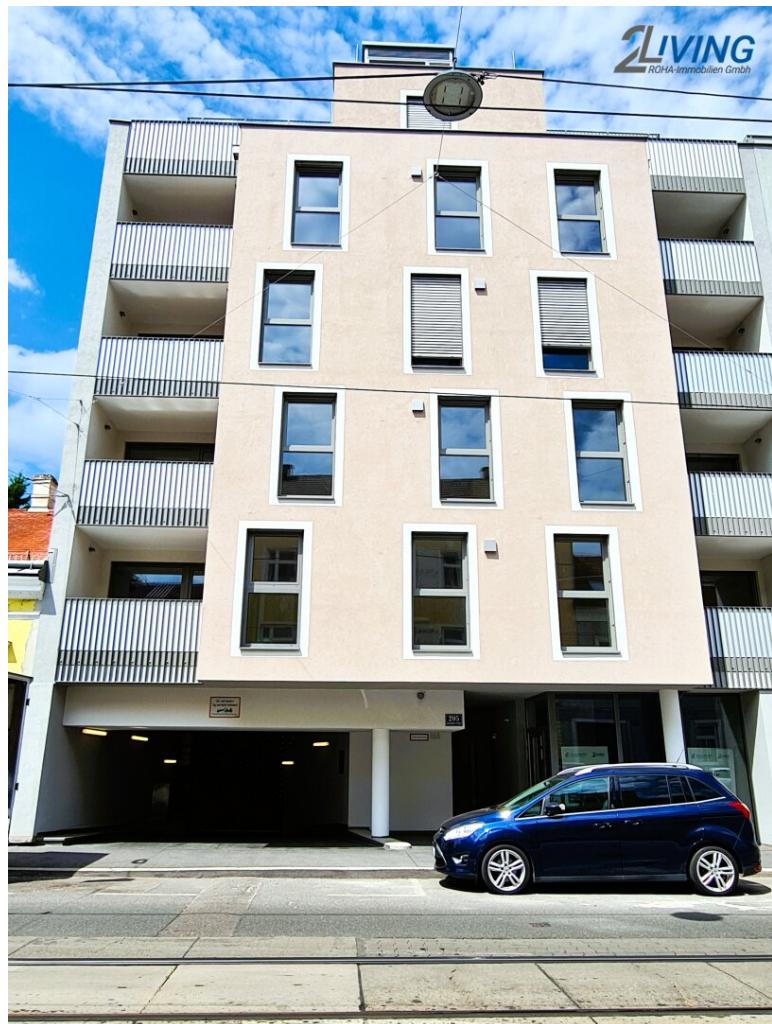
## Ihr Ansprechpartner

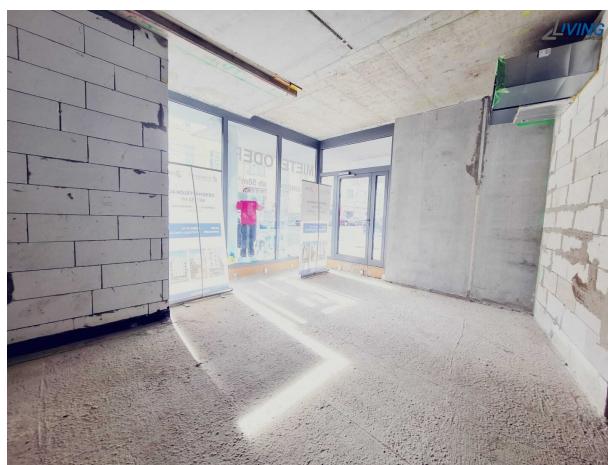


**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

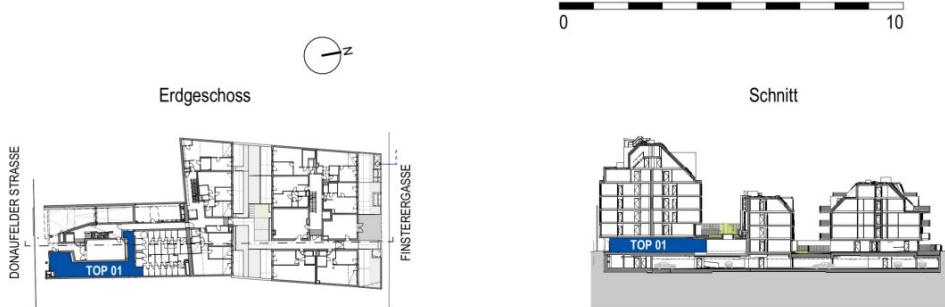
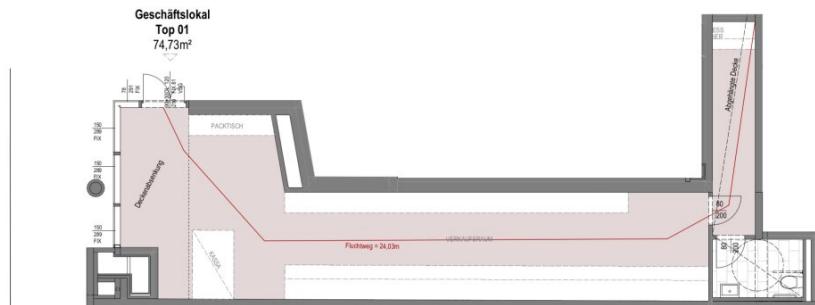
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







<b>Geschäftsfläche</b>	
Garderobe	7,67 m <sup>2</sup>
Waschraum / WC	4,46 m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche	62,60 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>74,73 m<sup>2</sup></b>



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 Architekturlichten. e) Strichiert 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.

**VORABZUG**  
**10.04.2025**

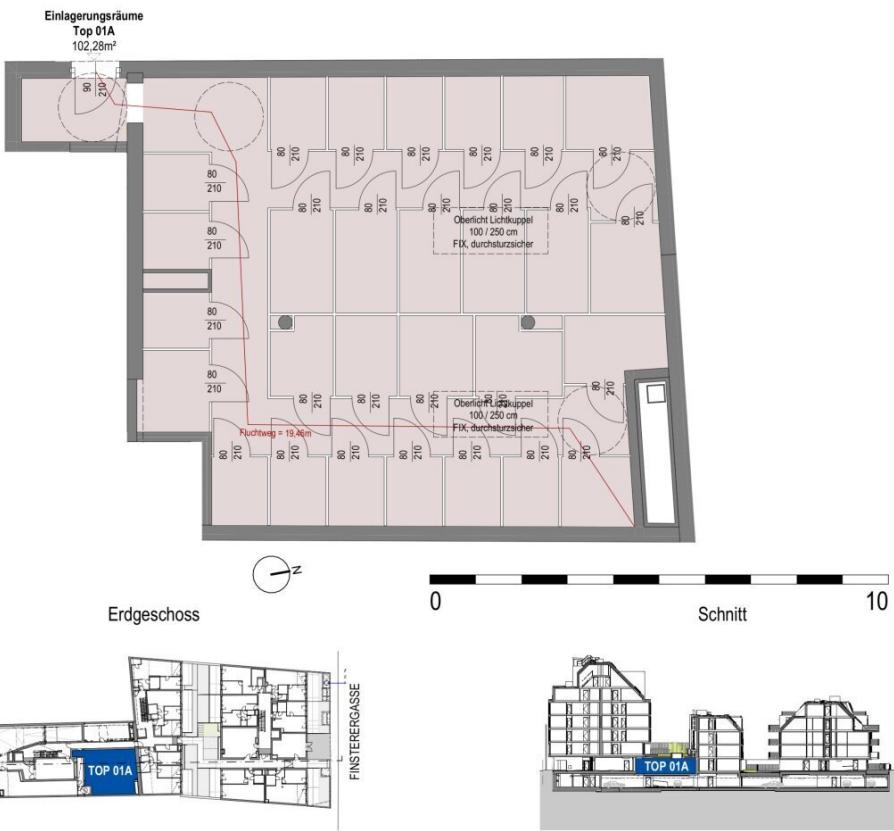
 WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
 "DONAUFEE 205"  
 DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

 Übersichtspläne sind schematische Darstellungen  
 Architektur:

**SYMBIOS ARCHITEKTUR ZT GMBH**



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 Architekturlichten. e) Strichiert 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 01A EG

Einlagerungsräume

Gang	36,36 m <sup>2</sup>
Einlagerungsräume	65,92 m <sup>2</sup>
SUMME	102,28 m <sup>2</sup>

VORABZUG  
10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEE 205"  
DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

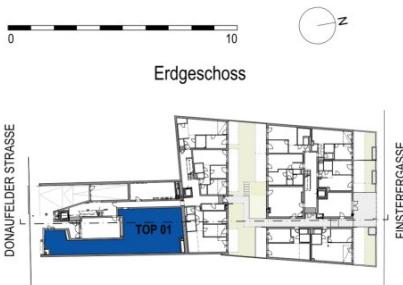
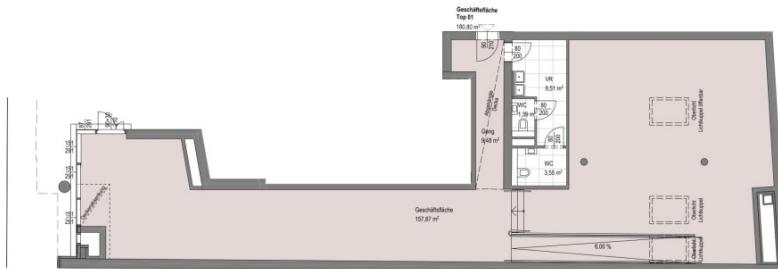
Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen  
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH


**TOP 01** **EG**
**Geschäftsfläche**

Vorraum	8,51m <sup>2</sup>
WC	1,39m <sup>2</sup>
WC	3,55m <sup>2</sup>
Gang	9,48m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche	157,87m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>180,80m<sup>2</sup></b>


**Schnitt**
**V O R A B Z U G 06.10.2021**  
 PLANSTAND IN BEARBEITUNG

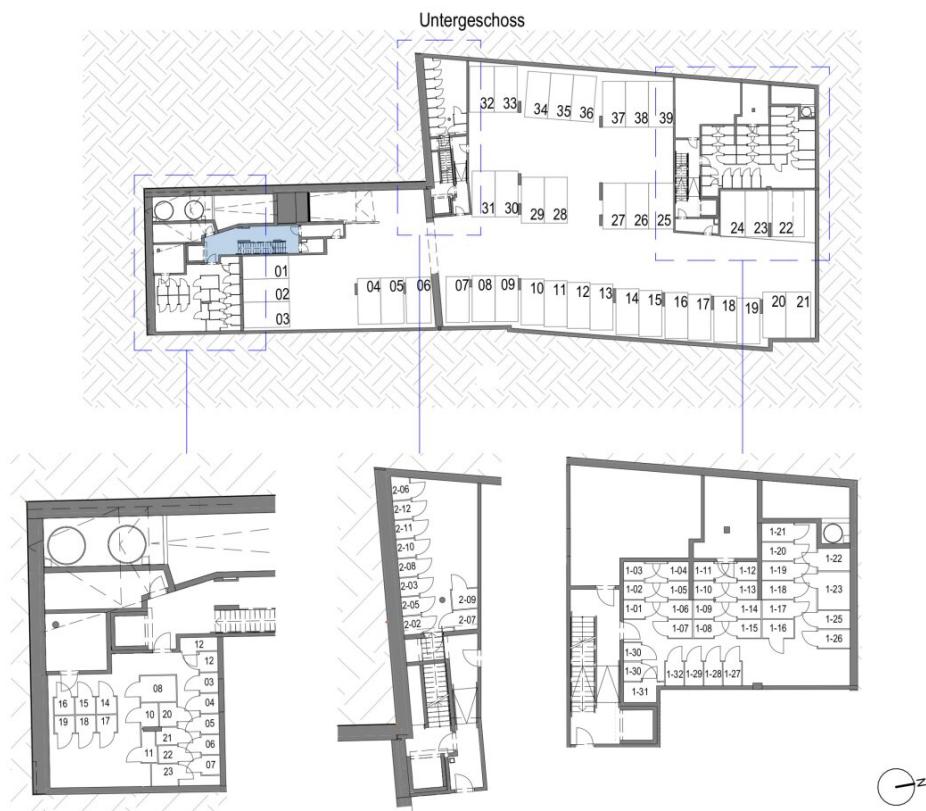
 WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
 "DONAUFEE 205"  
 DONAUFELDERSTRASSE 205

Datum: 06.10.2021

Architektur:

**SYMBIOS** ARCHITEKTUR ZT GMBH

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 Architekturichten. e) Strichiert 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.



## Objektbeschreibung

### Die Geschäftsfläche überzeugt durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit.

Ob Sie die gesamte Fläche als großzügigen Verkaufsraum gestalten oder einen Teil als praktisches Lager abtrennen möchten – hier ist beides möglich.

Gerne können Sie den beiliegenden Grundriss umsetzen oder gemeinsam mit uns ein neues Raumkonzept entwickeln, das perfekt zu Ihrem Unternehmen passt.

Eine **Besichtigung vor Ort** ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich – wir freuen uns, Ihnen die Fläche persönlich zu zeigen.

Das Projekt umfasst drei Bauteile mit insgesamt **65 Wohneinheiten** und zeichnet sich durch seine **nachhaltige, massive Bauweise** aus.

Mittels **Tiefenbohrung** und **Photovoltaik-Anlage** wird das Energiekonzept ökologisch und zukunftsorientiert umgesetzt.

Die Nähe zur **Alten Donau** und dem **Kagraner Platz** bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an zentrale Wiener Hotspots wie Stephansplatz oder Wien Mitte, sondern auch ein harmonisches Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Aktuell steht ein **attraktives Geschäftslokal zum Kauf** bereit – ideal für Betriebe, die **Verkaufsfläche mit Lager oder Servicebereich** kombinieren möchten.

Ob als **Fachgeschäft für Tierbedarf, Fahrradhandel mit Werkstatt, Concept Store** oder **Showroom** – die flexible Raumstruktur erlaubt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage ist besonders attraktiv, da in der näheren Umgebung bislang nur wenige Nahversorger oder Fachgeschäfte etabliert sind.

Hier profitieren Sie von einer **gewachsenen Wohnumgebung** mit direkter Kundennähe – Ihre Kund:innen wohnen sprichwörtlich **gleich nebenan oder über Ihrem Geschäft**.

## Ausstattung & Optionen

Der Innenausbau kann aktuell noch nach Wunsch angepasst werden – auch **Bodeninstallationen** (z. B. für Küchen- oder Wasseranschlüsse) sind nach Absprache möglich.

Beim **Bodenbelag** kann zwischen **Echtholzparkett**, **Feinsteinzeugfliesen** oder **Teppichboden** gewählt werden.

#### **Ausstattungsstandard:**

- Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = niedrige Betriebskosten)
- Lift
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Alu-Deckschale
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Innentüren in Weiß
- Nachhaltige Energieversorgung durch Tiefenbohrung und Photovoltaik

#### **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