Geschäftsfläche Nahe U1-Kagraner Platz



Süd-West Ansicht

Objektnummer: 154

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Sonstige
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2024

Zustand: Erstbezug Nutzfläche: 180,80 m²

Bäder: 1 WC: 1

Heizwärmebedarf: B 26,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.70Kaufpreis:399.900.00 ∈Betriebskosten:312.94 ∈USt.:31.29 ∈

Infos zu Preis:

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.









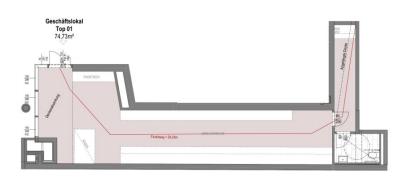


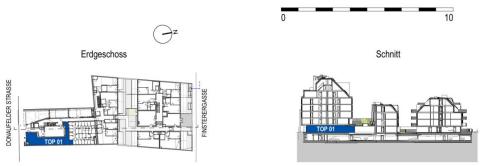












a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbelin nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient 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 GMBHJulius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29





107 01	EG
Geschäftsfläche	
Garderobe	7,67 m ²
Waschraum / WC	4,46 m ²
Geschäftsfläche	62,60 m ²
SUMME	74,73 m ²

VORABZUG 10.04.2025

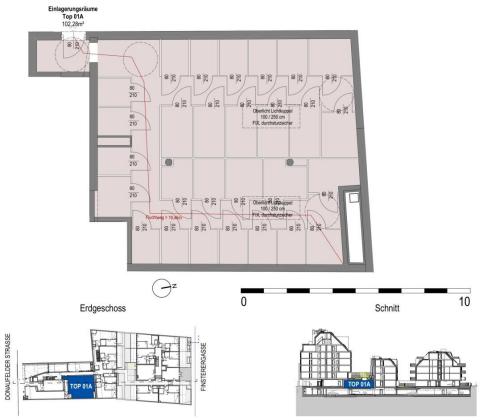
WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN, "DONAUFEE 205"

DONAUFELDER STRASSE 205 Datum: 10.04.2025

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

SYMBIOSARCHITEKTUR 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) 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 01A

EG

Einlagerungsräume

 Gang
 36,36 m²

 Einlagerungsräume
 65,92 m²

 SUMME
 102,28 m²

VORABZUG 10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN, "DONAUFEE 205" DONAUFELDER STRASSE 205

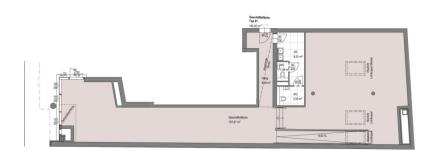
Datum: 10.04.2025

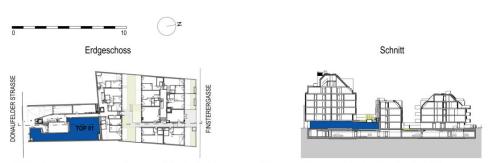
Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektu

SYMBIOSARCHITEKTUR 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) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstaltung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstaltungsbeschreibung zu entnehmen.



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





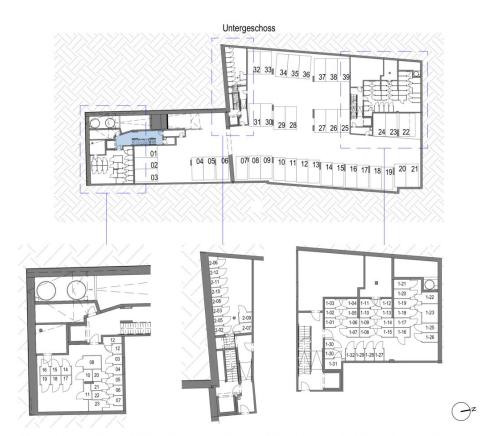
TOP 01	EG
Geschäftsfläche	
Vorraum	8,51m²
WC	1,39m²
WC	3,55m ²
Gang	9,48m ²
Geschäftsfläche	157,87m ²
SUMME	180,80m²

VORABZUG06.10.2021 PLANSTAND IN BEARBEITUNG

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN, "DONAUFEE 205" DONAUFELDERSTRASSE 205

Datum: 06.10.2021

SYMBIOSARCHITEKTUR 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) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstaltung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstaltungsbeschreibung 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 10.04.2025

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN, "DONAUFEE 205" DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 10.04.2025

Index Verkaufsplan: 08 VORABZUG

Architekt

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

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**.

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