

## Modernes Wohnkonzept an der Alten Donau – Erleben Sie das Beste aus Stadt und Natur!



**Objektnummer: 51244**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	647.438,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



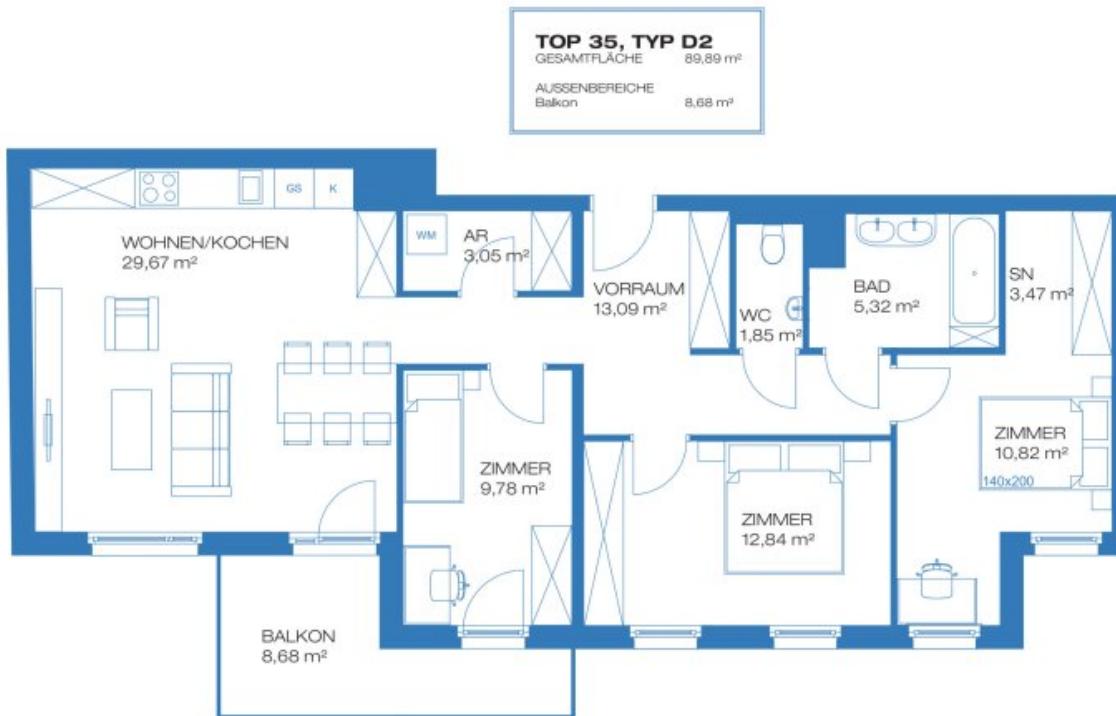


EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



**TOP 35 | 4. OBERGESCHOSS**  
WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Wohnen nahe der Alten Donau!

In unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, und der idyllischen Alten Donau, einem der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, steht ein moderner Neubau mit insgesamt 53 Wohnungen. In den Verkauf gelangen 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche, welche dazu einlädt laue Sommerabende darauf zu verbringen.

Top 35 verfügt über 4 Zimmer befindet sich im 4. Liftstock und ist rein hofseitige orientiert. Es handelt sich um eine schlüsselfertige Wohnung inkl. Küchenanschlüsse.

### Das Objekt

- 11 Wohnungen verfügbar (2-4-Zimmer)
- Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Geräumiger Fahrradabstellraum im Keller
- Energieausweis:
  - HWB: 19,80 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,74, Klasse A

## Die Ausstattung

- Fernwärme, Steuerung mittels witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Klimaanlagen im 1. und 2. DG
- 2-Schicht-Fertigparkett, 1-Stab-Dielen in Eichenholz Natur lackiert
- Hochwertige, einfarbige Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen (Format 60x30)
- Marken Sanitär-Keramik und Marken Armaturen
- Hochwertige Marken-Kunststofffenster
- Einbruchshemmende Vollbautüre mit Stahl- oder Holzumfassungszarge (RC2)
- Teilweise inklusive Einbauküche

## Die Lage:

Der Gemeindebezirk Donaustadt ist weit über die Grenzen der österreichischen Bundeshauptstadt hinaus für sein modernes Zentrum bekannt. Berühmte Gebäude wie die UNO-City oder das höchste Gebäude Österreichs, der DC-Tower, befinden sich in der Donaustadt und verleihen dem Standort einen internationalen und modernen Charakter.

- U-Bahn: U1 Kagraner Platz
- Straßenbahn: 26
- Autobus: 22A, 27A, 93A, 94A



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt!

3% Kundenprovision

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN