3-Zimmer-Wohnung mit Traum-Ausblick & 2 Balkonen im DANUBEFLATS + GARAGE

Objektnummer: 1611

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	2.295.000,00 €
Betriebskosten:	450,45 €
USt.:	45,05 €

Ihr Ansprechpartner

Evgeny Pilnikov

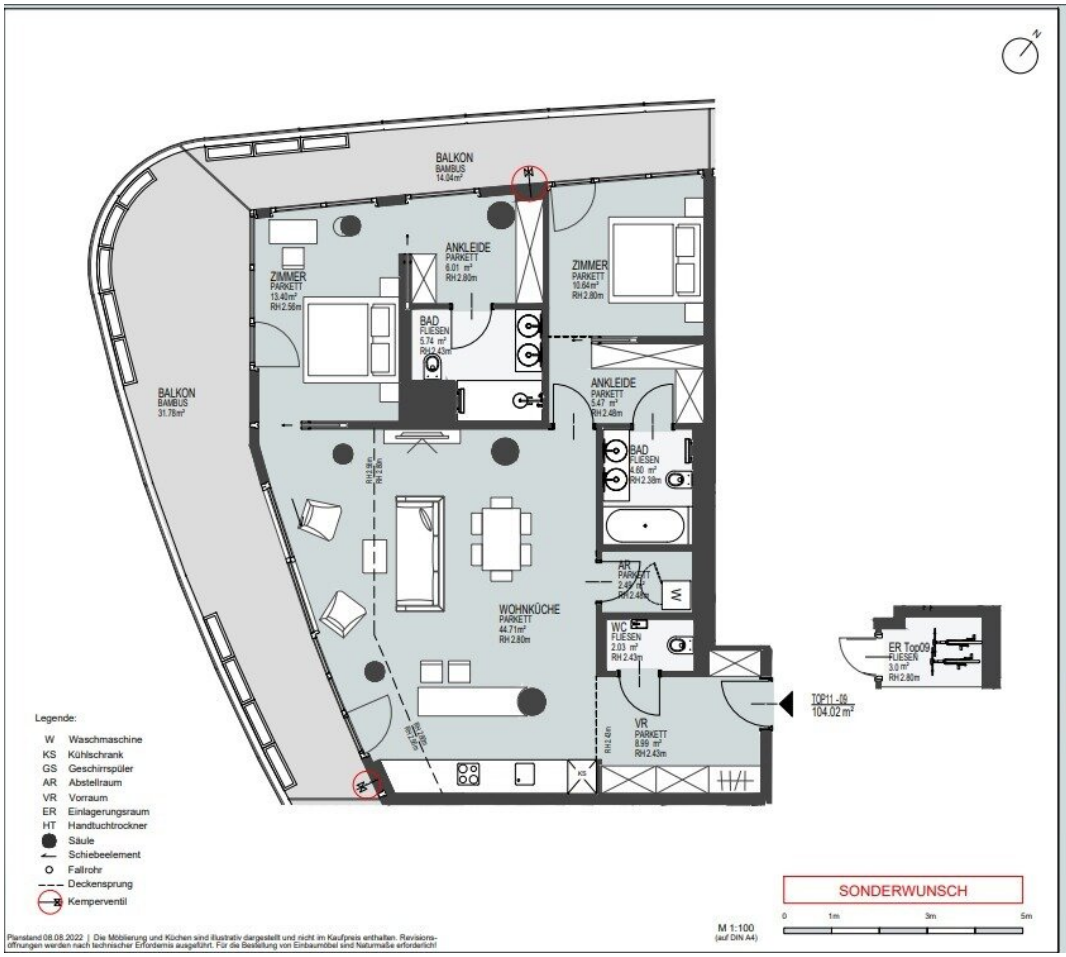
Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

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

LUXURY
IMMOBILIEN

LUXURY
IMMOBILIEN



Planstand 08.08.2022 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

DANUBEFLATS

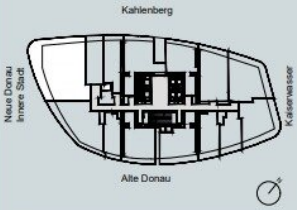
THE ONE AND ONLY.

EBENE 11

TOP 11-09

Wohnfläche: ca. 104.02 m²

Balkon: ca. 31.78m² + 14.04 m²



EIN PROJEKT VON:

S+B GRUPPE

VERMARKTUNG:

SORAVIA LUXURY IMMOBILIEN

IMM 10 CONSULTING

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeflats.at

Objektbeschreibung

Willkommen in den **Danube Flats** – dem höchsten Wohngebäude Österreichs!

In bester Lage direkt an der Donau bieten die 48 Stockwerke und ca. 180 Meter Höhe unvergleichliche Ausblicke und Wohnkomfort auf Top-Niveau.

Zum Verkauf steht eine großzügige, helle und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im 11. Stock mit atemberaubendem Blick über die Donau und die Skyline Wiens.

Wohnungshighlights:

- Wohnfläche: ca. 104,02 m²
- Balkone: 2 Balkone mit insgesamt ca. 45,91 m² (ca. 31,87 m² + 14,04 m²) – mit Holzboden & Glasgeländer
- Raumhöhe: ca. 2,80 m
- Großzügige Wohnküche mit modernen Geräten (inkl. Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank, Waschmaschine)
- 2 Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich
- 2 hochwertige Badezimmer (eins mit Dusche, eins mit Badewanne)
- Separates WC, Abstellraum & Vorraum mit Einbauschränken
- Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, bodentiefe Fenster
- Parkettboden & edle Fliesen
- Kellerabteil & Fahrradraum

Tiefgaragenplatz P01-32 separat verfügbar (€ 75.000, nicht im Wohnungspreis enthalten)

Ausstattung & Services im Haus:

- 5-Sterne-Lobby mit Doorman & Concierge
- Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Yoga, Ruhezone & beheiztem Pool

- Business Lounge, Event Lounge & Sky-Gärten
- Gastronomie, Supermarkt & Restaurant im Haus
- Tiefgarage mit XL-Stellplätzen

Lage & Infrastruktur:

- U-Bahn (U1 Kaisermühlen VIC) direkt vor der Tür
- Nähe zur UNO-City, Innenstadt & Flughafen
- Donaupark, Alte Donau & Donauinsel fußläufig erreichbar
- Donauzentrum nur wenige Minuten entfernt

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap