

**Traum 3 Zimmerwohnung mit Garagenplatz mit Blick auf  
die Alte Donau !!! Nähe UNO City !!!**



**Objektnummer: 4997**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 50
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	258,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Bergmann**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien







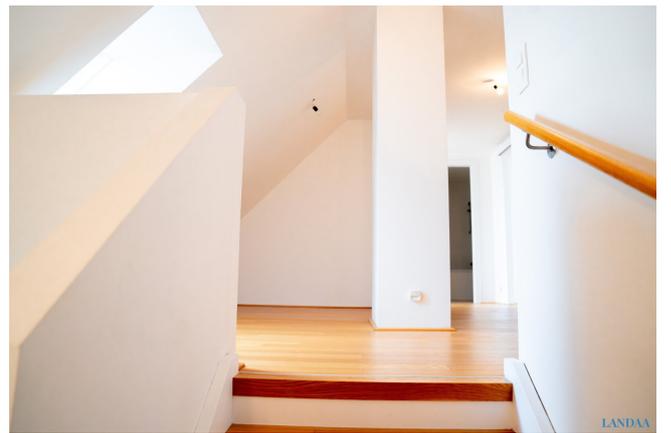
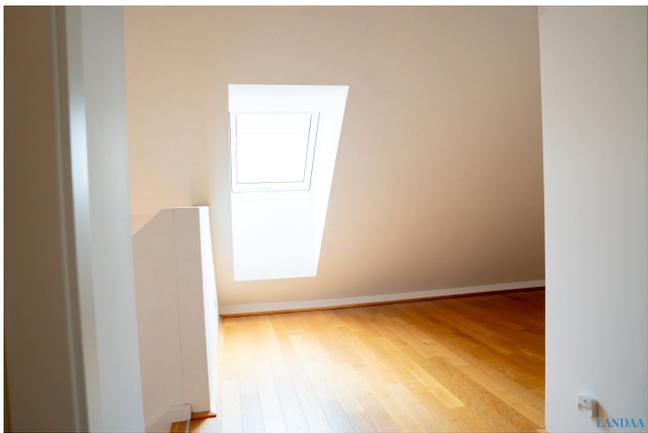














LANDAA



LANDAA



LANDAA





LANDAA



LANDAA

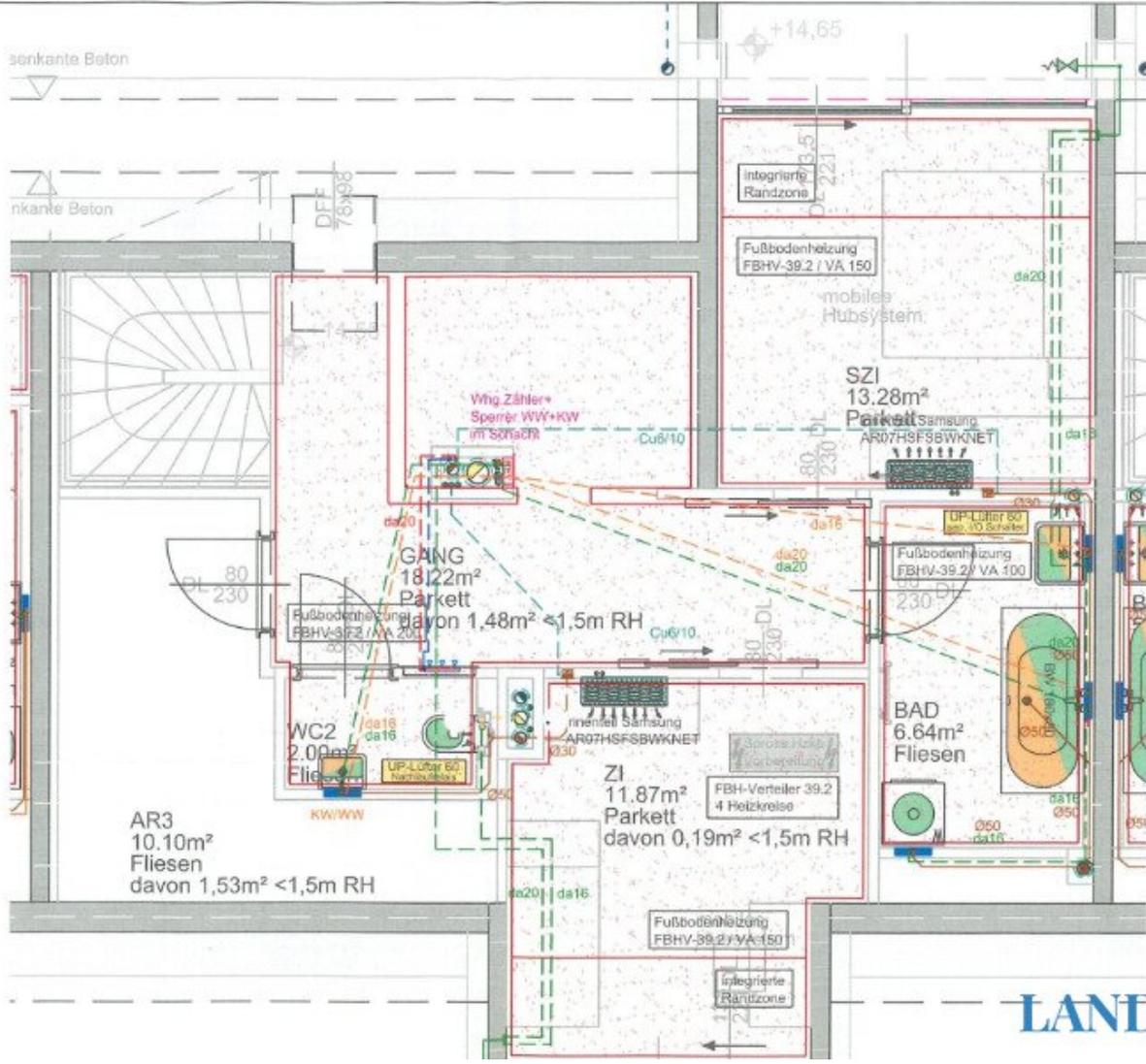


LANDAA

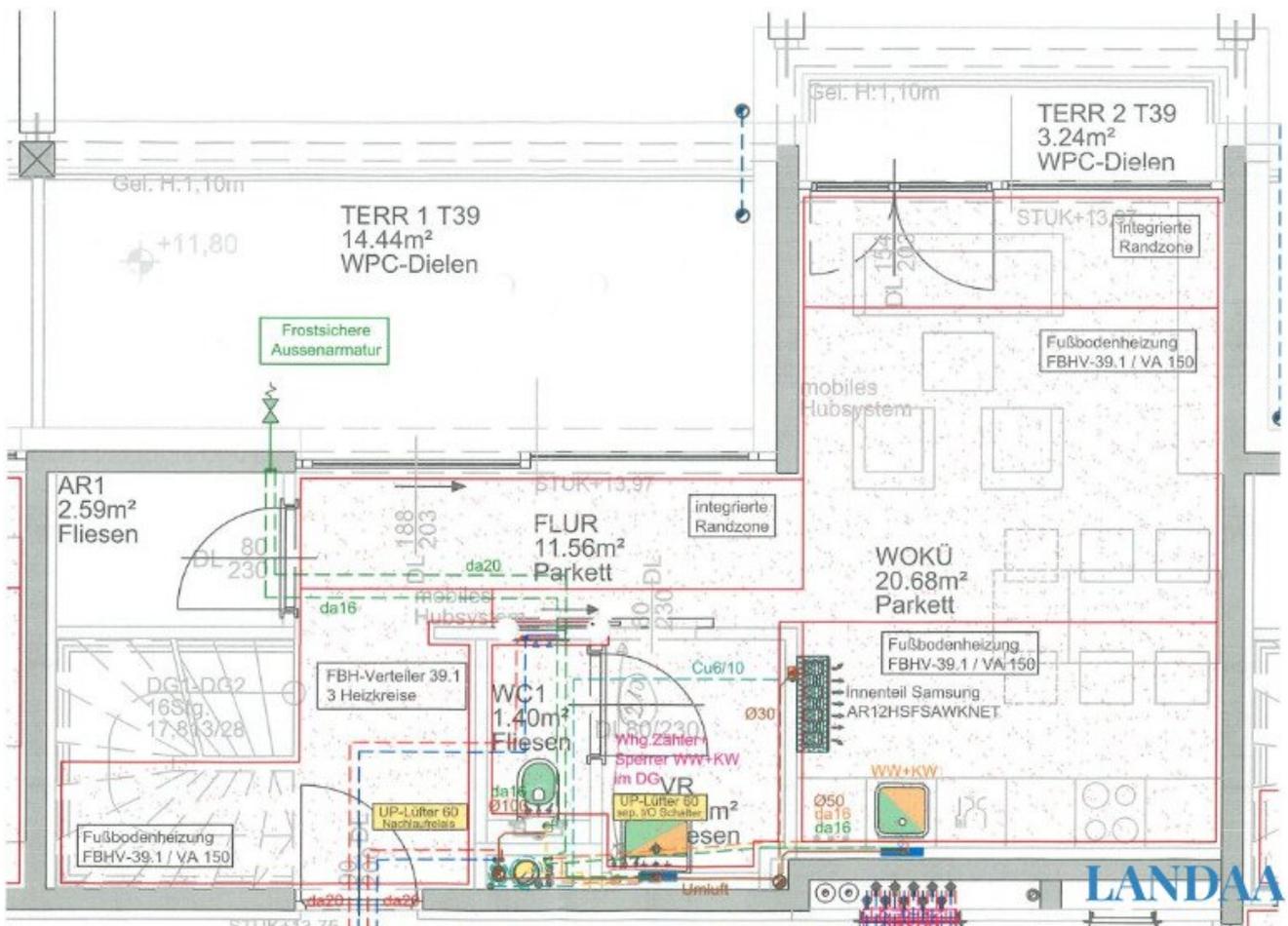








LANDAA



## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein Traumobjekt bei der Alten Donau!!!!!!**

**Hier haben wir es für Sie gefunden.**

**Neue EINZIGARTIGE 3 Zimmer Duplex Dachgeschosswohnung  
ERSTBEZUG , mit Tiefgaragenplatz und unglaublichen Ausblick .**

**Urbanes Wohnen direkt am Wasser mit Blick zur Alten Donau. Sie gehen von ihrer Wohnung 2min zu Fuß über einen direkten Ausgang vom Haus zum Wasser.**

Diese Traumwohnung ist teilmöbliert ( Einbauküche).

Die Fotos sind MUSTERFOTOS!!

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig. Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage, damit Sie auch heiße Sommertage im kühlen verbringen können.

Sie ist einmalig und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Alte Donau.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Fußbodenheizung.

Der Kaufpreis beläuft sich auf. 1.150.000€ Tiefgaragenparkplatz kostet 40000€ extra . Es wäre auch ein Asset oder Sharedeal möglich.

Raumaufteilung 4.Stock: 44m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2Terrassen (13,47m<sup>2</sup> u. 1,56m<sup>2</sup>)

Vorraum, Flur, Abstellraum, WC, Wohnküche

Raumaufteilung Dachgeschoss: 57m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2x Balkon ( 5,71m<sup>2</sup> u. 7,53m<sup>2</sup>)

Gang, Abstellraum, WC, Bad, 2 (Schlaf)Zimmer ( 11,53m<sup>2</sup> u. 13,34m<sup>2</sup>).

Die Wohnung ist ab 01.04.2025 einzugsbereit

-Lift

-Kellerabteil

-Fahrradabstellraum

-Tiefgaragenplatz

-Kinderwagenabstellraum

Nützen Sie die Gelegenheit durch unseren 3D Rundgang sowie Video erste Eindrücke zu bekommen und wir freuen uns wenn Sie sich darauf melden um dieses Traumobjekt live zu sehen

Video der Wohnung

: <https://www.instagram.com/reel/DHlleYusUM0/?igsh=NGo0cDA5dXk0NnE=>

3D Rundgang : <https://my.matterport.com/show/?m=4Ct7oMGXDVo>

For Sale:

new top floor apartment, on 2 levels with underground parking space. Urban living directly on the water with a view of the Old Danube.

The apartment is partially furnished (fitted kitchen). The photos are sample photos, the apartment is not furnished.

Room layout 1st floor: 44m<sup>2</sup> living space + 2 terraces (13.47m<sup>2</sup> and 1.56m<sup>2</sup>)

Entrance hall, hall, storage room, toilet, eat-in kitchen

Room layout 2nd floor: 57m<sup>2</sup> living space + 2x loggia (5.71m<sup>2</sup> and 7.53m<sup>2</sup>)

Corridor, 2 storage rooms, toilet, bathroom, 2 rooms (11.53m<sup>2</sup> and 13.34m<sup>2</sup>).

The apartment is ready on 01.03.2025

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese schöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Rufen Sie mich an, ich informiere Sie gerne!

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

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 <150m

Apotheke <575m

Klinik <2.275m

Krankenhaus <3.300m

**Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <475m

Universität <1.825m

Höhere Schule <1.600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <475m

**Sonstige**

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <625m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap