

**Danubeflats – Österreichs höchstes Wohnhochhaus mit  
atemberaubendem Ausblick, exklusivem Spa und urbanem  
Luxus direkt an der Neuen Donau**



**Objektnummer: 1945/254**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH · EXPERTISE · VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH · EXPERTISE · VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH · EXPERTISE · VISION







**DANUBEFLATS**

THE ONE AND ONLY.

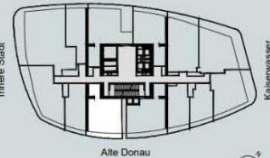
EBENE 38

TOP 38-08



Wohnfläche: ca. 51,85m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7,00m<sup>2</sup>

Kahlenberg



Neue Donau  
Innere Stadt

Kaiserrivier

Alte Donau



EN PROJEKT VON:

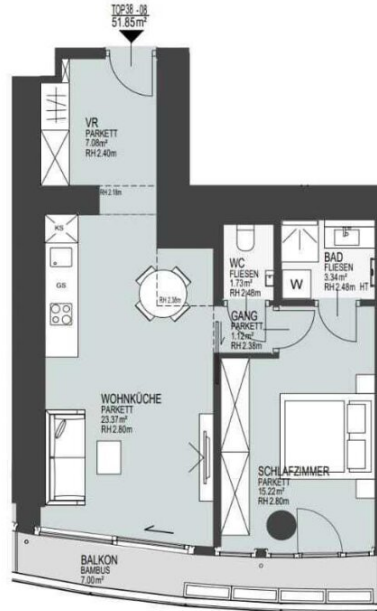


**SORAVIA**

VERMARKTUNG:



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



Legende:

- W Waschmaschine
- KS Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handtuchrockner
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung

M 1:100  
(auf DIN A4)



## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 52 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage.

Der helle Wohnbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und ruhig gelegen. Die separate Küche ist funktional und praktisch ausgestattet. Ein gepflegtes Badezimmer rundet das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe.

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 <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