

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



**Objektnummer: 1945/255**

**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>	91,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	2.000.000,00 €
<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



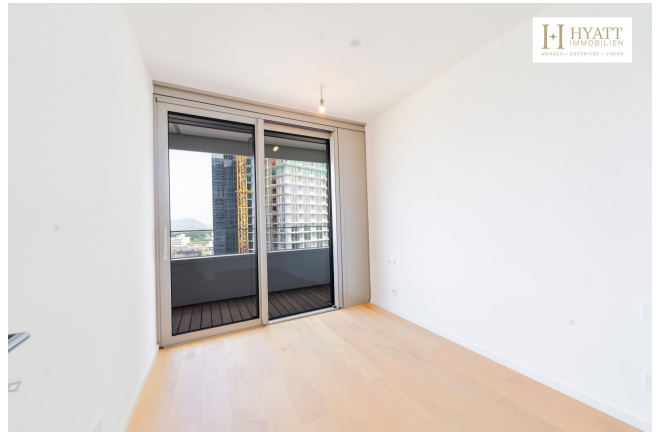
**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

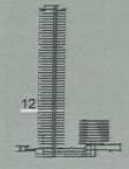




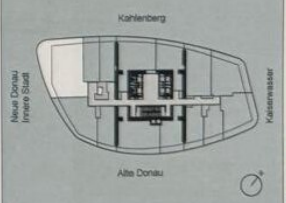


THE ONE AND ONLY.

EBENE 12  
TOP 12-11



Wohnfläche: ca. 91,15m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 33,03m<sup>2</sup> + 11,40m<sup>2</sup>



EN-PROJEKT VON: **S+B GRUPPE** | **SORAVIA** | **IVV**  
DonauPark | Wagraner Straße 2, 1220 Wien | www.donaupark.at

Anlage .1/A



- Legende:
- W Waschmaschine
  - KS Kühlschrank
  - GS Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - ER Einlagerungsraum
  - HT Handluchttrockner
  - Säule
  - ◀ Schiebeelement
  - Fallrohr
  - ⊖ Deckensprung
  - ⊖ Klemmventil

Planblatt 21.05.2021 | Die Möblierung und Kücheneinrichtung sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-  
änderungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Besetzung von Einbaumöbeln sind Höhenmaße erforderlich!

M 1:100  
(auf DN A4)

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf rund 91,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 Balkone mit insgesamt 44,43 m<sup>2</sup> und bietet drei gut geschnittene Zimmer – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Der Blick direkt zur Donau und Stadttinneren macht rundet das Gesamtpaket und macht es zu einer außergewöhnlichen Wohnung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer 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