

**ERSTBEZUG: Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung im 13.  
Stock mit Blick Richtung Kahlenberg!**



Pool

**Objektnummer: 1939/162371**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	692.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.912,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





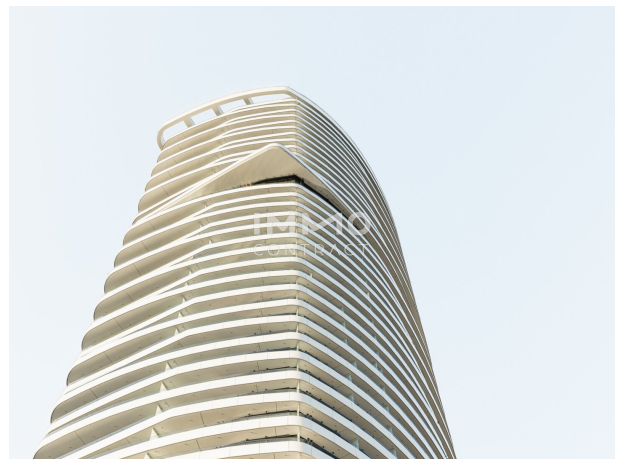
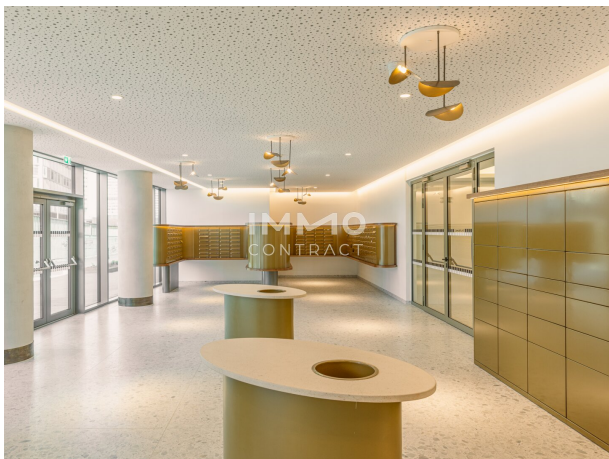




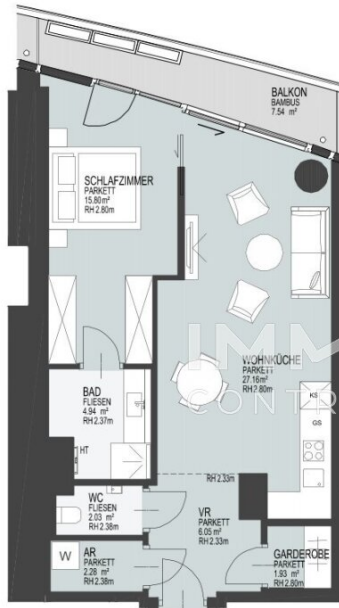












Legende:

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

Planstand 21.05.2021 | 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!

M 1:100  
(auf DIN A4)

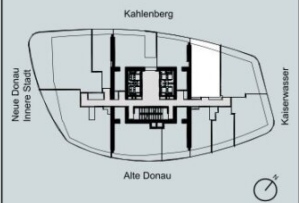


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 13  
TOP 13-02



Wohnfläche: ca. 60.18m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7.54 m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON



SORAVIA

VERMARKTUNG:



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

## Objektbeschreibung

DANUBEFLATS. The One and Only.

Es ist an der Zeit, Wohnqualität neu zu definieren, Maßstäbe in Sachen Lebensqualität, Architektur und Service zu setzen. Übertreffende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert und auf 48 Stockwerken genau das hält, was sie von außen verspricht. Das alles entsteht nun in Wien, direkt an der Donau: mit Österreichs höchstem Wohnturm. Lassen Sie sich die Welt zu Füßen legen!

Lebensqualität, die alles andere überragt

Mit rund 180 Metern der höchste Wohnturm Österreichs

Rund 500 Eigentumswohnungen, Wohnungsgrößen individuell schon ab ca. 30 m<sup>2</sup>

Hochwertige Ausstattung, großteils Raumhöhen von rund 2,8 m, Smart Living Technology in allen Wohnungen

Elegante 5 Star Lobby mit Doorman

Großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, ganzjährig beheiztem Pool und Cocktailbar

Top ausgestattete Business Lounge, Event Lounge, Executive Lounge, Sky-Gärten

Gastronomie mit attraktivem Gastgarten

Begrüntes "Park"-House

Infrastruktur ohne Grenzen

Top-Anbindung an die historische Innenstadt sowie an den Flughafen

Internationales Umfeld, UNO-City und zahlreiche internationale Unternehmen

U-Bahn Station angrenzend an das Areal

Gastronomie und Nahversorgung direkt im Haus, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe

Donauzentrum (das größte Shopping-Center Wiens) in wenigen Minuten erreichbar

Freizeitvergnügen vom Feinsten

Wunderschöne Naturschutzgebiete und Naherholungsgebiete vor der Haustür: Donau, Donaupark, Donauinsel

sowie Alte Donau fußläufig erreichbar

Ideal für Sport, Freizeit, Rückzug

Direkter Zugang zur Neuen Donau

Bootsfahrten direkt im „Kaiserwasser“

Attraktive Gastronomie direkt im Haus und in der nahen Umgebung

Diese 2 Zimmer Wohnung überzeugt nicht nur mit einem herrlichen Blick auf den Kahlenberg, sondern auch mit ihrem smarten Grundriss. Ein knapp 27 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit einer bodentiefen Fensterfront lädt dazu ein den herrlichen Blick auf die Donau und den Kahlenberg zu genießen. Das separierte Schlafzimmer mit einem en-suite Badezimmer gibt Ihnen ein Gefühl wie im Hotel. Auf dem Balkon mit automatisch bewässerten Pflanztrögen können Sie die Frischluft und die Aussicht genießen. Eine separate Garderobe und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss runden die Wohnung ab.

Bei Interesse melden Sie sich gerne und wir vereinbaren uns einen persönlichen Beratungstermin!

Wir weisen daraufhin, dass wir als Doppelmakler gem. § 5 MaklerG tätig sind.

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 <75m

Apotheke <275m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <300m

Universität <1.525m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.900m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <425m

Polizei <100m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <1.200m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap