

## **Luxus pur: Attraktives Apartment mit Rundumblick - Sonnenaufgang & Sonnenuntergang**



**Objektnummer: 1939/165818**

**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:	230,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	3,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

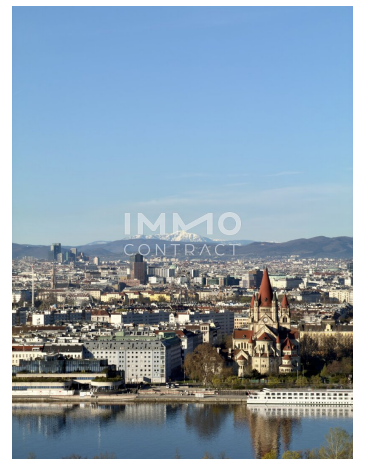


### Projektteam DANUBEFLATS

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

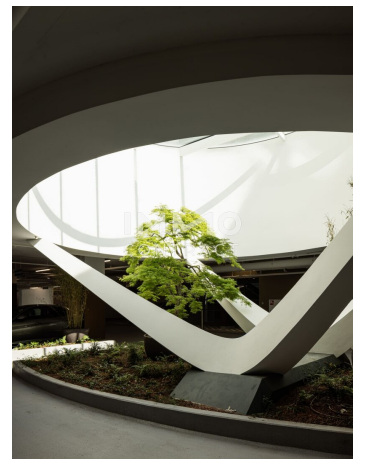


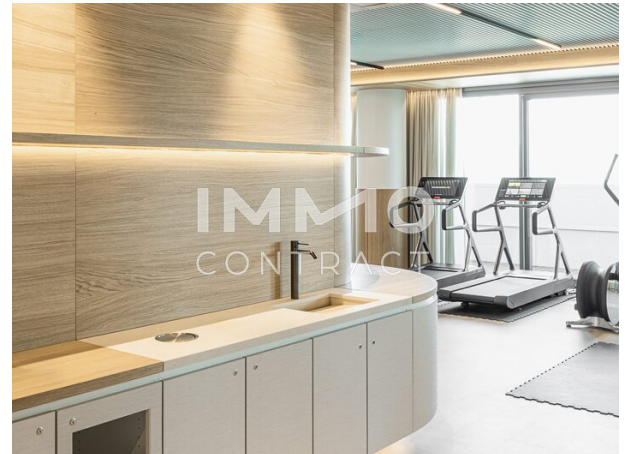
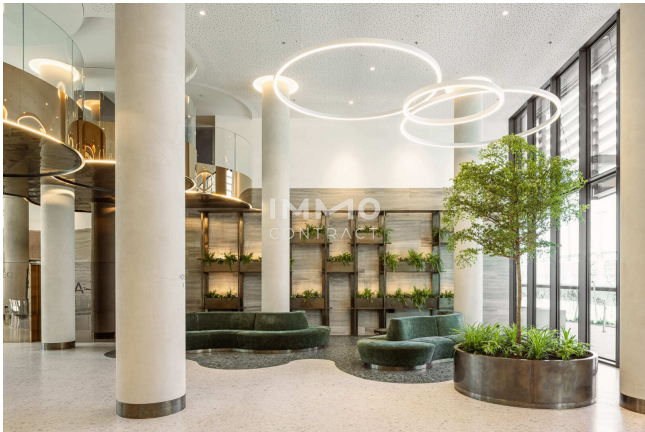
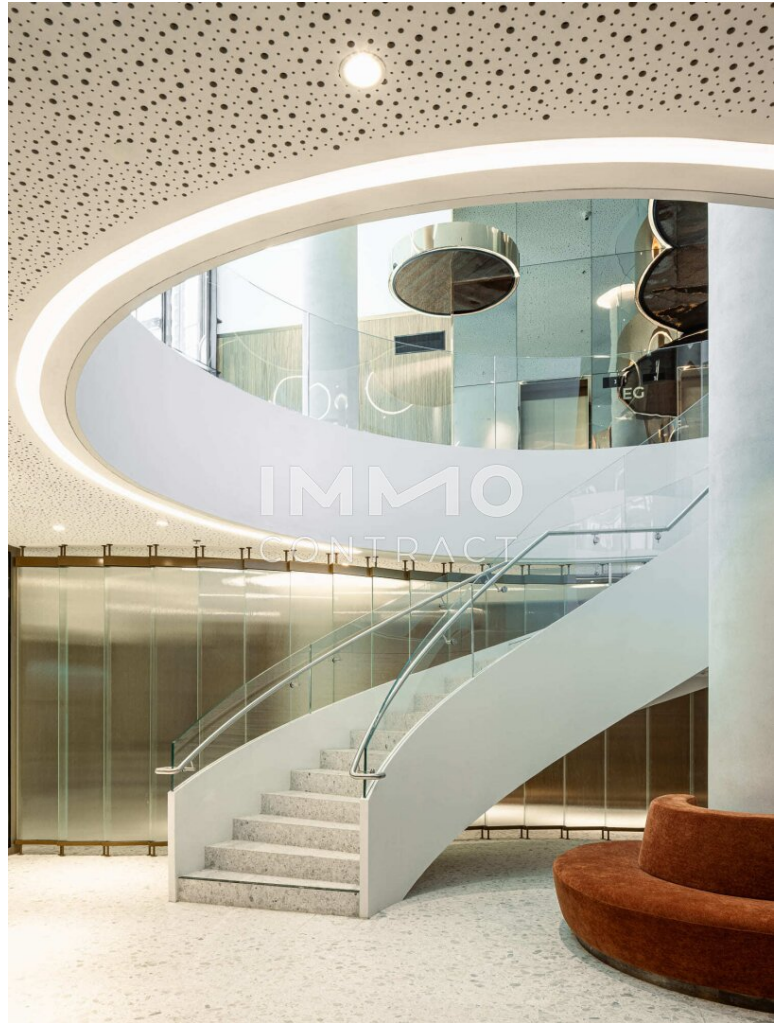


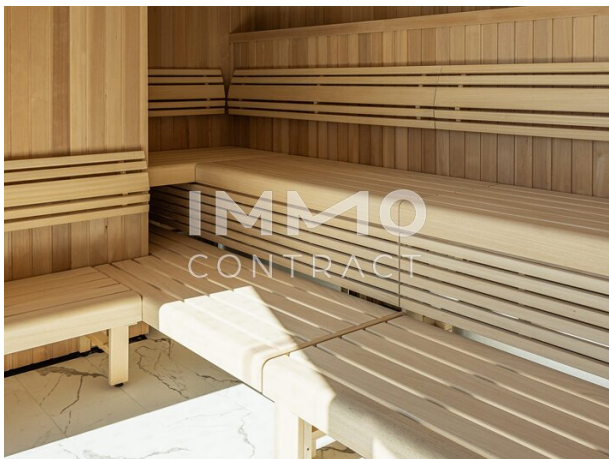




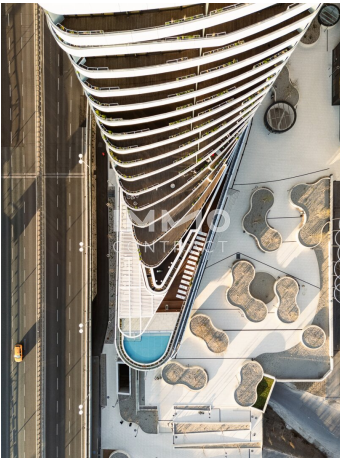


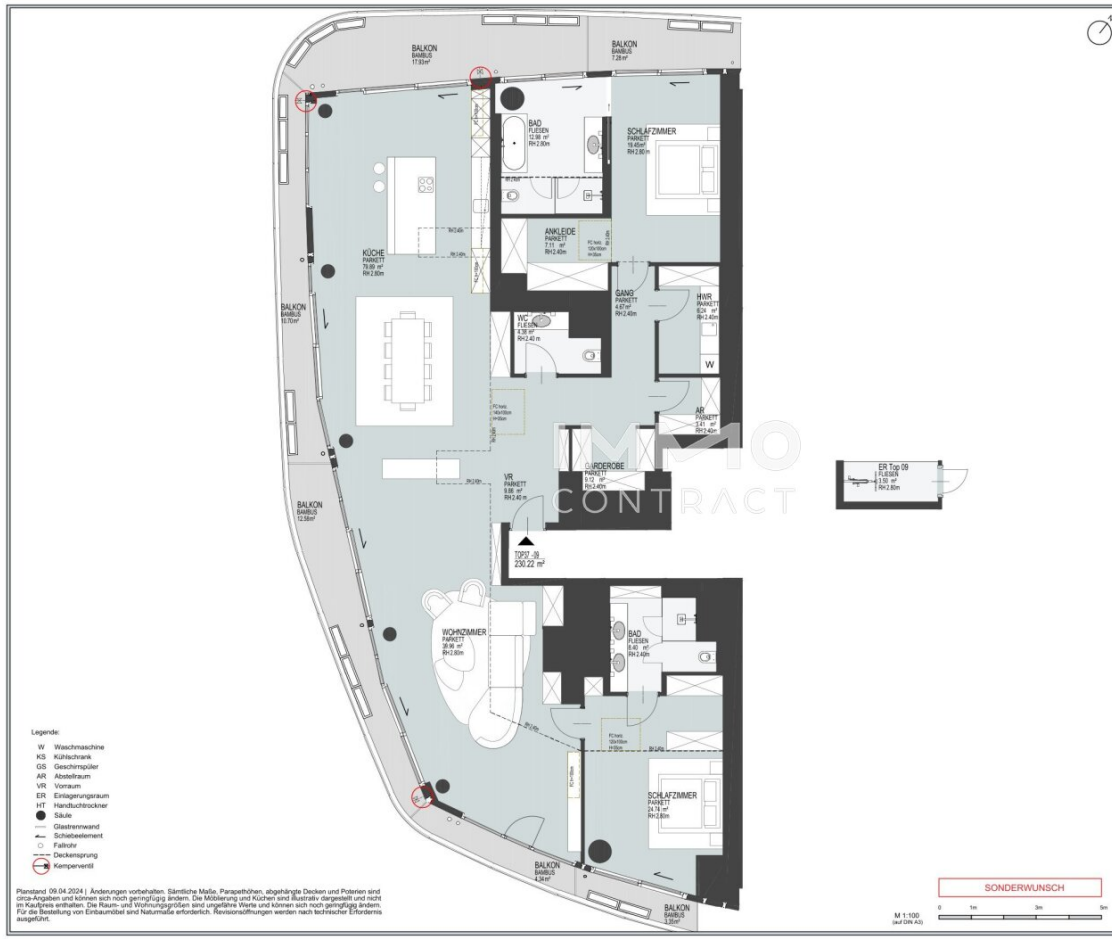













- Legende:
- W Waschmaschine
  - KS Kühlschrank
  - GS Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorräum
  - ER Einlagerungsraum
  - HT Handtuchtrockner
  - Säule
  - Glasfenster
  - Schallschuttwand
  - Falltür
  - Deckensprung
  - Kaminventil

Planstand 09.04.2024 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Parapet Höhen, abgehängte Decken und Potenzen sind ohne Angabe und können sich noch geringfügig ändern. Die Möblierung und Kücheneinrichtung sind nur als Orientierung und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungenutzte Werte und können sich noch geringfügig ändern. Für die Bestellung von Einbauelementen sind Neuanfertigungen erforderlich. Bauanforderungen werden nach technischer Erläuterung ausgeteilt.

M 1:100  
(auf DIN A3)

0 1m 3m 5m

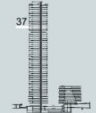


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY

---

**EBENE 37**  
TOP 37-09

---

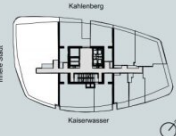


37

---


Wohnfläche ca. 202m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 9.18m<sup>2</sup>

---




Kaltenberg  
Kaltenwasser


---



S&B  
CONTRACT



SORAVIA  
CONTRACT



INMO  
CONTRACT

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1020 Wien | www.danubeFlats.at

## Objektbeschreibung

### ERSTBEZUG JETZT - DIREKT AN DER NEUEN DONAU

Es ist an der Zeit, Wohnqualität neu zu definieren, Maßstäbe in Sachen Lebensqualität, Architektur und Service zu setzen. Übertagende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert und auf 48 Stockwerken genau das hält, was sie von außen verspricht. DANUBEFLATS wird meiner Höhe von rund 180 Metern der höchste Wohnturm Österreich und bietet Wohnungsgrößen individuell schon ab ca. 30 Quadratmeter.

\* Hochwertige Ausstattung, größtenteils Raumhöhen von rund 2,8 m, Smart Living Technology

\* Großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, ganzjährig beheiztem Pool und Cocktailbar

\* Top ausgestattete Business Lounge, Event Lounge, Executive Lounge, Sky-Gärten, Gastronomie mit attraktivem Gastgarten, moderner Supermarkt

\* Single-, Starterwohnung oder Investment

\* Wohnung für Familien, Paare und Singles mit viel Platzbedarf

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartner!

@ tschinkersten Fotografie

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