Erstbezug: Attraktive vier Zimmer mit über 105 qm Balkon samt Süd-Südwestausrichtung (Doorman, Gym, Sauna, ganzjährig beheiztert Pool usw.)



Objektnummer: 1939/164102

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

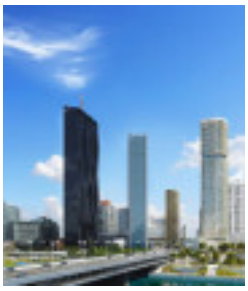
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,47 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Projektteam DANUBEFLATS

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

























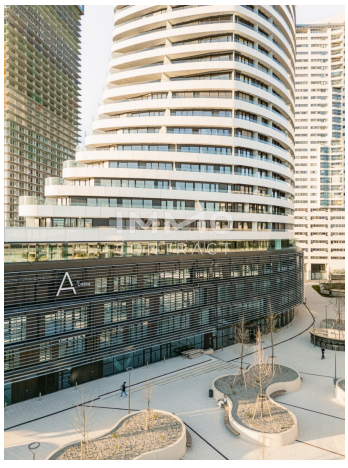


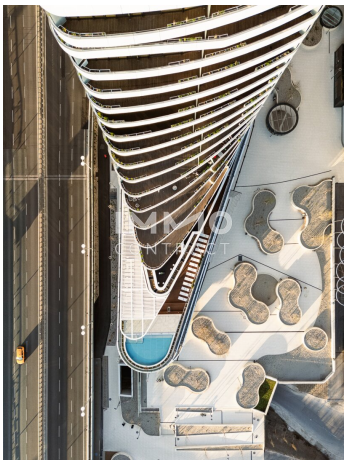




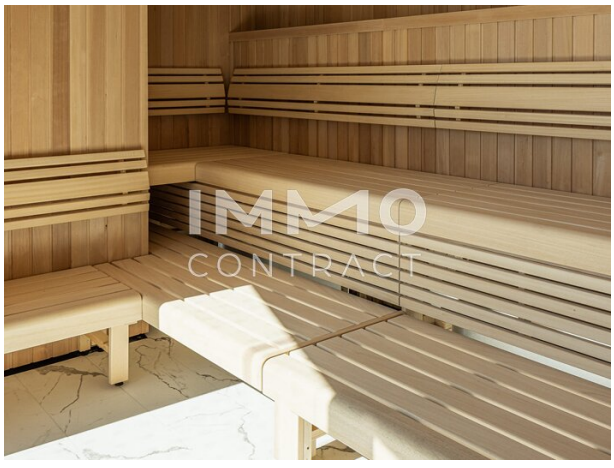




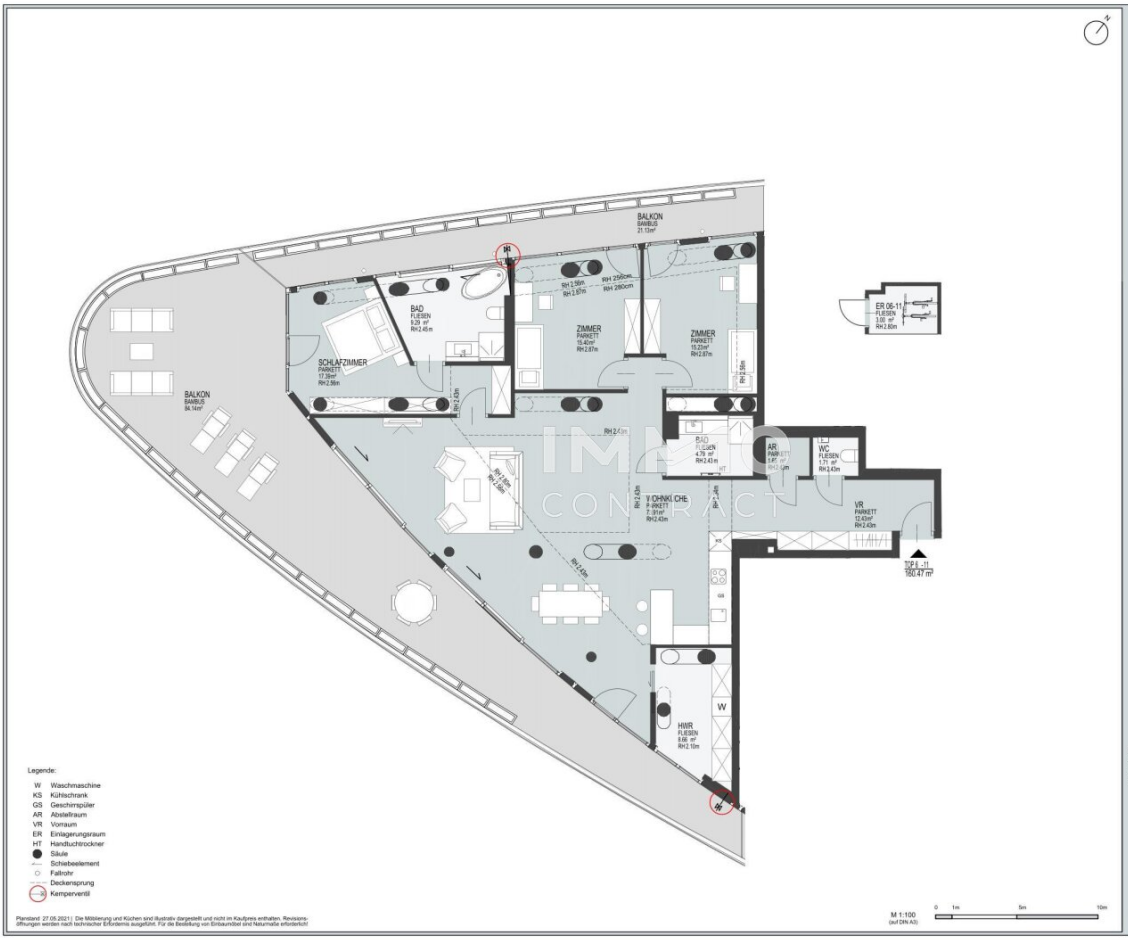












Legende:

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

Plandatum: 27.05.2021 | 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 A3)

0 1m 5m 10m

DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 06
TOP 06-11

Wohnfläche: ca. 160.47 m²
Balkon: ca. 84.14m² + 21.13m²

Kahlenberg
Neue Donau
Innere Stadt
Alte Donau
Kaiserwasser

EIN PROJEKT VON
S+B GRUPPE
SORAVIA
VERMARKTUNG
IVV

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

Objektbeschreibung

Großzügigkeit, lichtdurchflutete Räume und eine außergewöhnliche Freifläche vereinen sich in dieser exklusiven 4-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Auf rund 160 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern und einer beeindruckenden Wohnküche. Das absolute Highlight bildet der weitläufige, nahezu die gesamte Wohnung umlaufende Balkon mit insgesamt rund 105 m² Außenfläche und herrlicher Süd-Südwest-Ausrichtung. Ein weiterer besonderer Komfort ist der eigene Einlagerungsraum, der sich direkt auf derselben Etage befindet.

Dank der besonders attraktiven Süd-Südwest-Ausrichtung profitieren Sie von hervorragenden Lichtverhältnissen und zahlreichen Sonnenstunden, insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden. Die großzügigen Außenflächen bieten ausreichend Platz für eine weitläufige Lounge-Landschaft, einen großen Essbereich im Freien sowie gemütliche Rückzugsorte zum Entspannen.

Die außergewöhnliche Balkonform verleiht der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Durch die großzügigen Glasflächen wird der Wohnraum optisch erweitert und die umlaufende Freifläche zu einem integralen Bestandteil des täglichen Wohnens.

Ob ein ausgedehntes Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage in der Sonne oder ein Abendessen bei Sonnenuntergang – hier genießen Sie ein Wohngefühl, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Vorraum ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für eine elegante Garderobe sowie zusätzliche Stauraumlösungen.

Von hier gelangen Sie in den eindrucksvollen Wohn- und Essbereich, der mit rund 73,91 m² das kommunikative Zentrum der Wohnung bildet. Die außergewöhnliche Größe eröffnet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und erlaubt eine großzügige Gliederung in einen repräsentativen Wohnbereich, einen komfortablen Essplatz und eine moderne offene Küche.

Die weitläufigen Glasfronten entlang der geschwungenen Fassade sorgen für ein besonders helles und freundliches Ambiente. Gleichzeitig ermöglichen sie den Blick auf die großzügigen Außenflächen und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Balkon.

Die offene Küchenzone lässt sich hervorragend in das großzügige Raumkonzept integrieren und bietet ausreichend Platz für eine hochwertige Küchenausstattung mit großzügigen Arbeitsflächen und Stauraum. Ein großer Esstisch für Familie und Gäste findet ebenso mühelos Platz wie eine weitläufige Sofalandschaft.

Die Wohnung verfügt über drei gut proportionierte Schlafzimmer, die durch ihre angenehmen Raumgrößen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen.

Das Hauptschlafzimmer mit rund 17,39 m² bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und eine hochwertige Schranklösung. Die beiden weiteren Zimmer mit rund 15,40 m² und 15,23 m² eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder stilvolles Homeoffice.

Ein besonderes Merkmal ist die räumliche Trennung der privaten Schlafbereiche vom großzügigen Wohnbereich, wodurch sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten optimal miteinander verbunden werden.

Für zusätzlichen Komfort stehen zwei Badezimmer zur Verfügung. Das größere Badezimmer mit rund 9,29 m² bietet viel Platz für eine komfortable Badezimmereinrichtung. Das zweite Badezimmer mit rund 4,79 m² ergänzt die Sanitärausstattung und sorgt insbesondere bei Familien oder Gästen für ein hohes Maß an Flexibilität.

Ein separates WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung unterstreichen die Alltagstauglichkeit des durchdachten Grundrisses.

Ein weiterer wesentlicher Vorzug dieser Wohnung ist das großzügige Angebot an praktischen Nebenflächen.

Neben einem wohnungsinternen Abstellraum mit rund 1,65 m² steht ein eigener Hauswirtschaftsraum mit rund 8,66 m² zur Verfügung. Dieser bietet Platz für Waschmaschine und weitere Haushaltsgeräte sowie für zusätzliche Stauraumlösungen.

Besonders hervorzuheben ist der rund 3 m² große Einlagerungsraum auf derselben Ebene wie die Wohnung. Saisonale Gegenstände, Koffer, Sportausrüstung und weitere persönliche Dinge können bequem und unmittelbar in der Nähe der Wohnung aufbewahrt werden.

Gerade im Alltag bedeutet diese unmittelbare Erreichbarkeit einen erheblichen zusätzlichen Wohnkomfort.

Hat dieses Apartment Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

© 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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