

**DANUBEFLATS: Smarter 2 Zimmer Grundriss - Pool,  
Sauna, Fitness, Concierge inklusive**



**Objektnummer: 1939/164071**

**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:	47,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	566.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

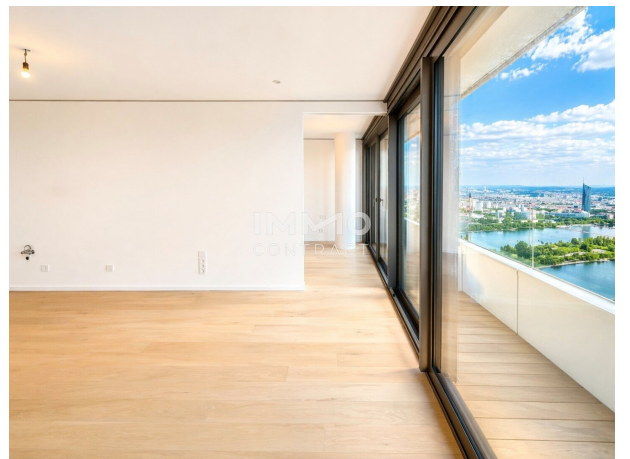
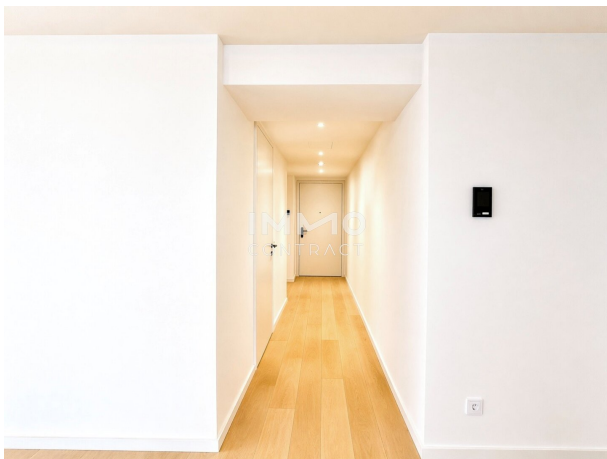
## Ihr Ansprechpartner



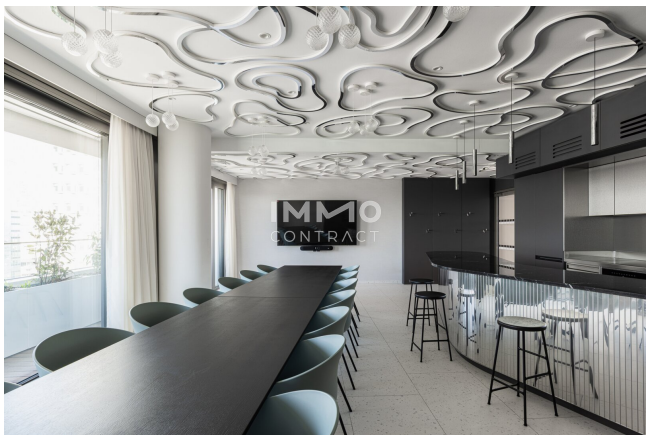
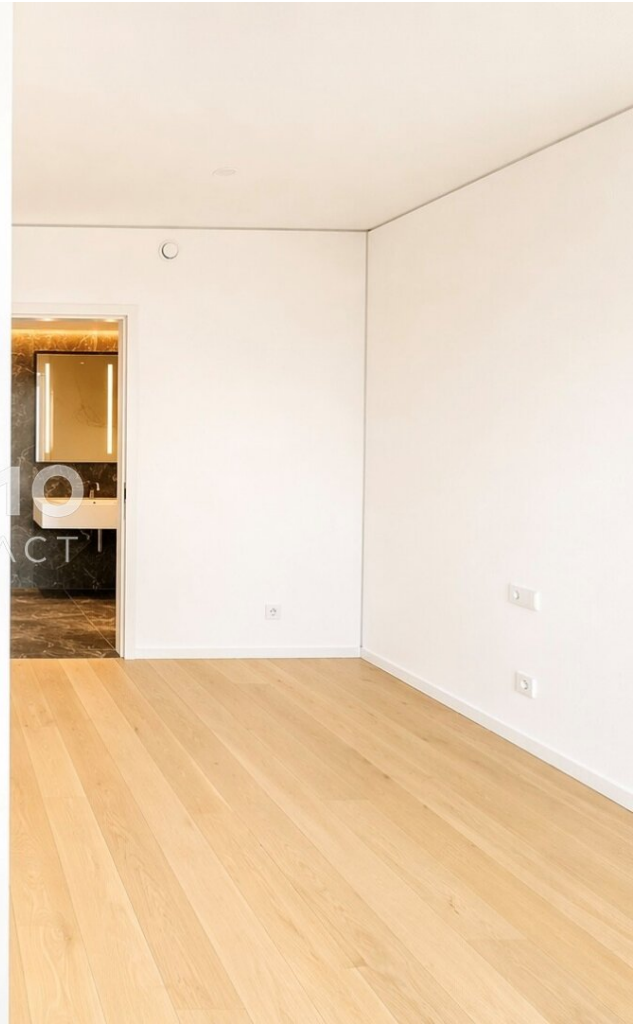
### Projektteam DANUBEFLATS

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 2302  
F +43 732 890 800 2466



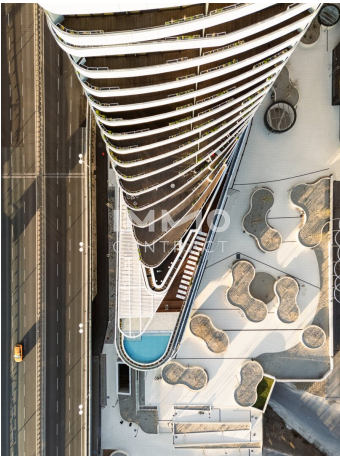
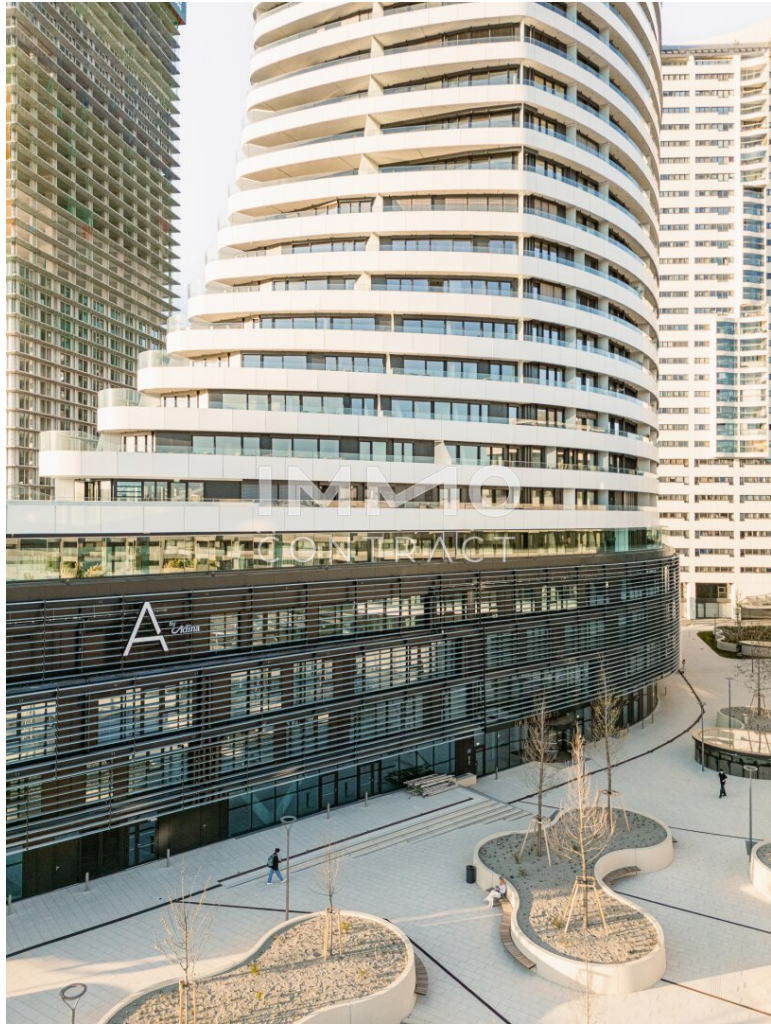














Legende:

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

Planstand 27.07.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-  
 Änderungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Erstellung von Erläuterungen sind historische Unterlagen erforderlich.

M 1:100  
 (auf DIN A4)



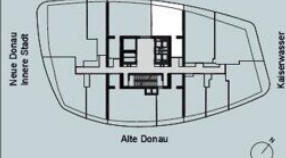
**DANUBEFLATS**  
 THE ONE AND ONLY.

EBENE 40  
 TOP 40-01



Wohnfläche: ca. 47,47m<sup>2</sup>  
 Balkon: ca. 7,41m<sup>2</sup>

Kahlenberg



EN PROJEKT VON:



SORAVIA

VERMARKTUNG:



Danube Flats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG JETZT: DANUBEFLATS. The One and Only.

- \* Mit rund 180 Metern der höchste Wohnturm Österreichs
- \* Hochwertige Ausstattung, großteils Raumhöhen von rund 2,8 m, großflächige Verglasungen, 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, moderner Supermarkt
- \* Wohnungsgrößen bereits ab ca. 30 Quadratmeter
- \* Tiefgarage, zwei e-Car Sharing Fahrzeuge vor Ort
- \* Umfangreiches Doorman-Service: Apartmendreinigung, Textil-, Einkaufs-, Liefer- und Paketservice, Kurierdienste, Tierbetreuung, Catering & Events u.v.m.

Der korrespondierende Anlegerpreis beträgt € 511.150 zzgl. 20% Ust.

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