

**Stephansdom, Kahlenberg, Neue Donau - alles im Blick!
Gym, Pool, Spa, Lounges, Doorman (Erstbezug)**



Ausblick Innere Stadt, Neue Donau

Objektnummer: 1939/162422

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:	101,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



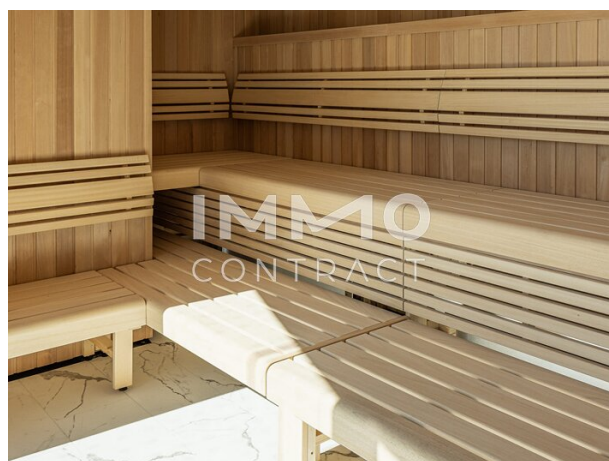










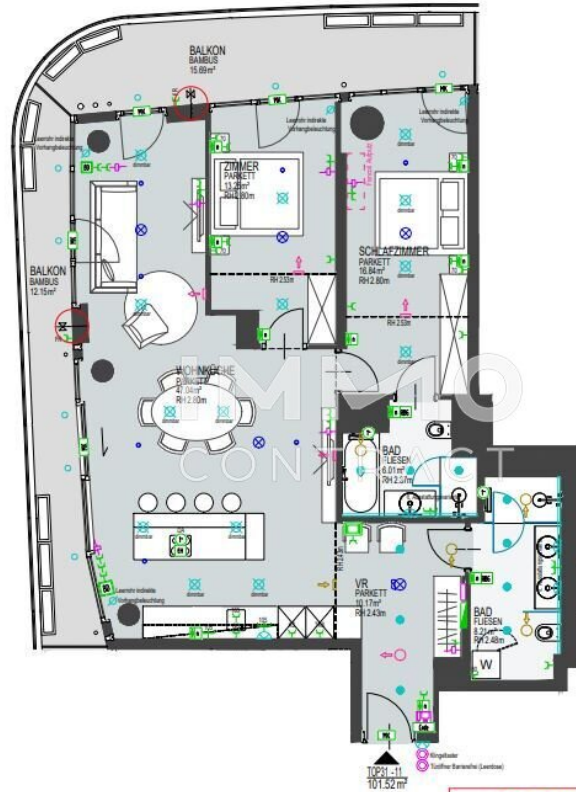




Legende:

- W Waschmaschine
- DA Dunstabzug
- KS Kühlschrank
- BO Backofen
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- FR Feuchtraumsteckdose
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung
- Kemperventil
- Innensprechstelle
- Taster
- Lausprecherauslass
- Lausprecher, Einbau
- Leerverrohrung
- Downtight, Anbau
- Downtight, Einbau (Wandmontage)
- Downtight, Einbau
- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass
- Indirekte Deckenbeleuchtung
- Bewegungsmelder
- Direktanschluss
- Steckdose
- BUS-Tastensensor n-fach
- Herdanschlussdose
- Bodensteckdose
- Leerdose Codeschloss (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Magnetkontakt (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Touchpanel
- Raumbediengerät Heizung
- E-Verteiler
- Leerdose Multimedia
- Multimediaverteiler
- Rauchmelder (BMA)
- Rauchmelder (Batterie)
- Sprinkler
- Abluft
- Zuluft
- Mobilefunkantenne in Zwischendecke

Planstand 08.05.2023 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Parapethöhen, abgehängte Decken und Poterien sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Die Lage der Elektroinstallationen kann variieren.

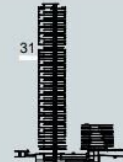


M 1:100
(auf GN A4)

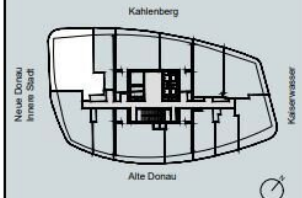
SONDERWUNSCH

DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 31
TOP 31-11



Wohnfläche: ca. 101,52m²
Balkon: ca. 15,69m² + 12,15m²



Ein Projekt von:

S+B **SORAVIA**
GRUPPE

Vermarktung:

IMMO
CONTRACT

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

Objektbeschreibung

Wohnen im höchsten Wohnhaus Österreichs

Willkommen in Ihrer neuen, attraktiven Dreizimmer-Wohnung mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Neue Donau und die Wiener Stadtlandschaft. Diese Wohnung vereint modernen Luxus mit durchdachtem Design und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Sonnige Stunden garantiert

Großflächige Verglasungen und beeindruckende Raumhöhen von 2,80 Meter lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Genießen Sie sonnige Stunden und den spektakulären Blick, der Ihnen täglich den Atem rauben wird.

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet, der für ein warmes und elegantes Ambiente sorgt. Die perfekt aufeinander abgestimmte Sanitärausstattung bietet höchsten Komfort und moderne Eleganz. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen ein und ist der ideale Ort, um die Aussicht und frische Luft zu genießen.

Zahlreiche Annehmlichkeiten

Das Gebäude bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag komfortabler machen:

Supermarkt im Gebäude, Doorman, Gym & Sauna, ganzjährig beheizter Pool, Event-Lounge, Executive Lounge, Business Lounge und vieles mehr!

Perfekte Anbindung und Lage

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern auch durch ihre erstklassige Lage. Sie haben eine perfekte Anbindung an die Wiener City und die gewünschten Stadtausfahrten. Zahlreiche Restaurants, internationale Unternehmen und

Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Die Neue Donau, die Donauinsel, der Donaupark und das Kaiserwasser sind fußläufig erreichbar.

Diese Top-Wohnung in einer Top-Lage bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können. Ein Zuhause, das Luxus, Komfort und eine fantastische Lage vereint. Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil!

Bei dieser Wohnung ist der Erwerb von 2 Tiefgaragenstellplätzen (KP EUR 50.000,- bzw. 48.500,-) vorgesehen.

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