

**ERSTBEZUG Studio-Apartment: Sonnenuntergang  
inklusive – Direkt bei der U1 Donauinsel**



**Objektnummer: 1939/163845**

**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:	36,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	470.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

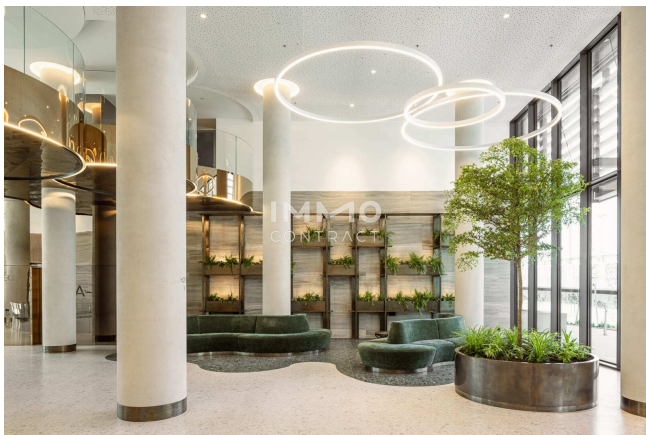


### Projektteam DANUBEFLATS

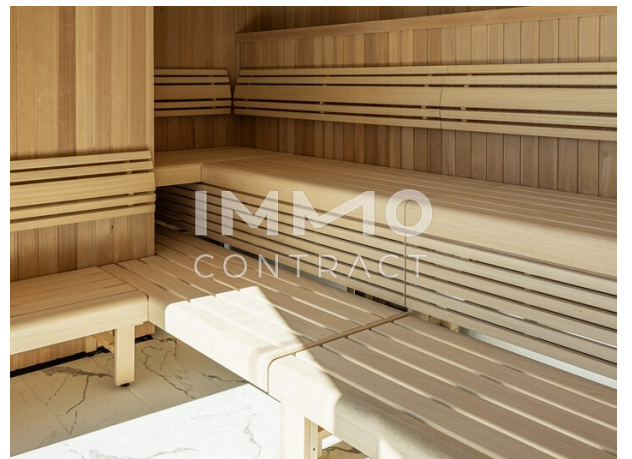
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



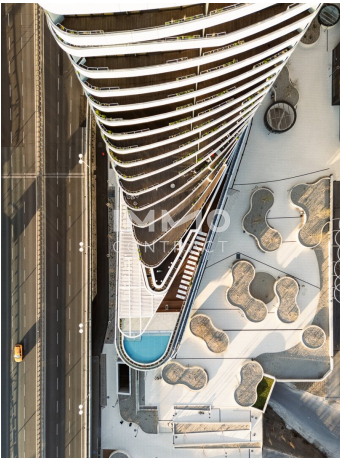














- Legende:
- W Waschmaschine
  - KS Kühlschrank
  - GS Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - ER Einlagerungsraum
  - HT Handtuchrockner
  - Säule
  - ◀ Schiebeelement
  - Fallrohr
  - Deckensprung

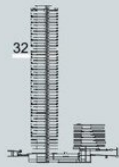
M 1:100  
(auf DIN A4)



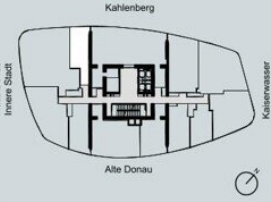
Planstand 23.06.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich.



EBENE 32  
TOP 32-11



Wohnfläche: ca. 35,48m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 4,00m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON: **SHE** GROUP | **SORAVIA** | VERMARKTUNG: **IVV**  
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1120 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, 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

Der korrespondierende Anlegerpreis beträgt € 424.710,-.

@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