

**Fantastischer Erstbezug mit durchdachtem Grundriss,  
Balkon und Sonnenuntergang (Doorman, Gym, Pool,  
Lounges)**



**Objektnummer: 1939/217036**

**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:                   | 61,49 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 599.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

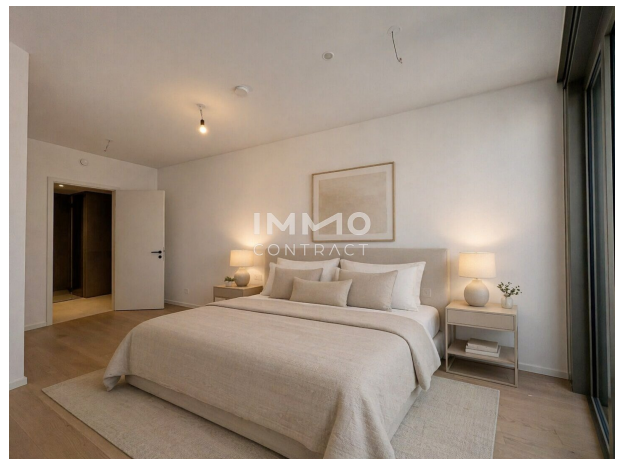
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

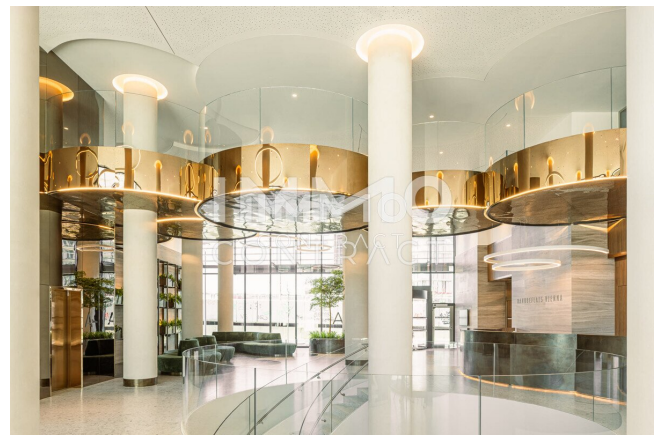
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



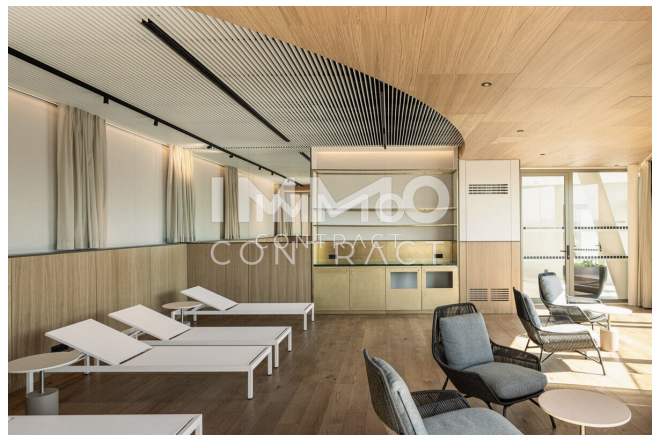


KI-bearbeitet (Spiegelung Person entfernen)













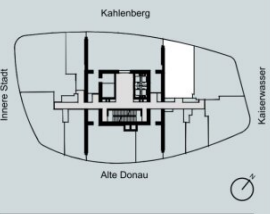


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

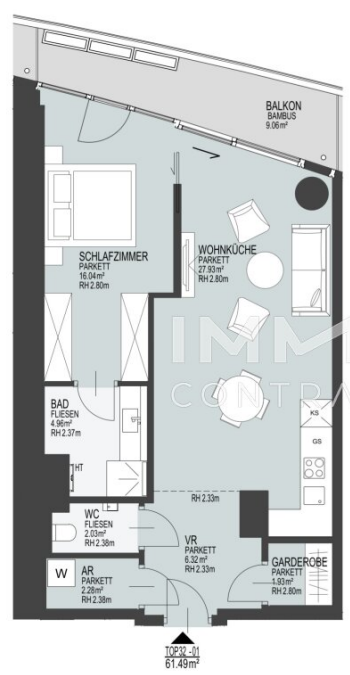
EBENE 32  
TOP 32-01



Wohnfläche: ca. 61,49m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 9,06m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON: **S+H** GRUPPE  
VERMARKTUNG: **SORAVIA** | **IVV**  
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at



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

Planstand 25.06.2021 | 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!

M 1:100  
(auf DIN A4)



## Objektbeschreibung

### Exklusiver Erstbezug: Top Zweizimmer-Wohnung mit edler Küche

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Apartment, das durch seinen durchdachten Grundriss glänzt. Der **geräumige Wohn-Essbereich** ist mit einer hochwertigen **Tischlerküche** mit **Markengeräten** ausgestattet, gesellige Abende im Kreise der Lieben sind garantiert! Die **großzügige Raumhöhe von 2,8 Metern** in Kombination mit **großflächigen Verglasungen** verleiht dem Apartment ein offenes, luftiges Wohngefühl.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem praktischen **en-suite Badezimmer** – stilvoll und funktional zugleich. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet neben Dusche, Waschtisch, Handwaschbecken auch einen Handtuchtrockner, der gemeinsam mit der Fußbodenheizung gemütliche Stunden garantiert.

Der **begrünte Balkon**, der von beiden Zimmern aus begehbar ist, erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idyllischen Rückzugsort mitten in der Stadt - **Top-Ausblick und Sonneuntergang** inklusive!

**Ein echtes Highlight: Der Blick auf die Neue Donau, die Skyline der City sowie den Ausläufern der Wiener Hausberge – eine seltene Kombination, die urbane Eleganz mit Naturverbundenheit vereint.**

Hat dieses Inserat Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gleich an um weiterführende Informationen zu erhalten!

© 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