

## **Ein Stück Himmel über Wien: 2-Zimmer-Wohnung in den Danube Flats**



**Objektnummer: 7939/2300162891**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	48,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 11,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	642.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,00 €
<b>USt.:</b>	23,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

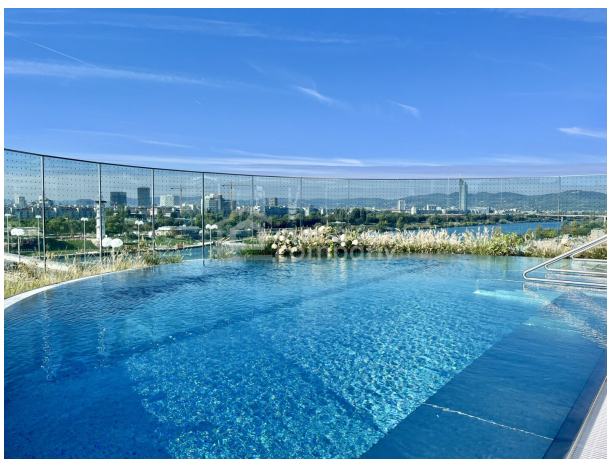
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einem der **prägnantesten Hochhäuser Wiens**, das die Skyline der Stadt mitprägt. Sie besticht durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und einen unvergleichlichen Ausblick über die Stadt.

Das Gebäude bietet seinen Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen **Yoga- und Fitnessraum, Outdoorpool, einen Wellness- und Ruheraum** sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen.

Die Wohnung selbst liegt im **44. Stockwerk** und ist **nach Osten ausgerichtet** – ein Highlight für alle, die den Sonnenaufgang mit beeindruckendem Ausblick genießen möchten.

Der durchdachte Grundriss umfasst einen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie eine großzügige Wohnküche. Umgeben ist die Wohnung von großzügigen Balkonflächen, die zusätzlichen Freiraum im Freien bieten.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien: In den Wohnräumen ist eleganter Parkettboden verlegt, während Badezimmer, WC und Abstellraum mit modernen Fliesen ausgestattet sind. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehmen Wohnkomfort und wird über die Fernwärme gespeist.

Diese Wohnung kombiniert **urbanes Luxusleben** mit einzigartiger Aussicht und hoher Wohnqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap