

**| DANUBEFLATS | PREMIUM-LIVING IM 19. STOCK MIT  
BALKON & 5-STAR-SERVICE | ANLEGERPREIS**



**Objektnummer: 1160249**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Wagramer Straße 2
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,85 €
<b>USt.:</b>	15,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

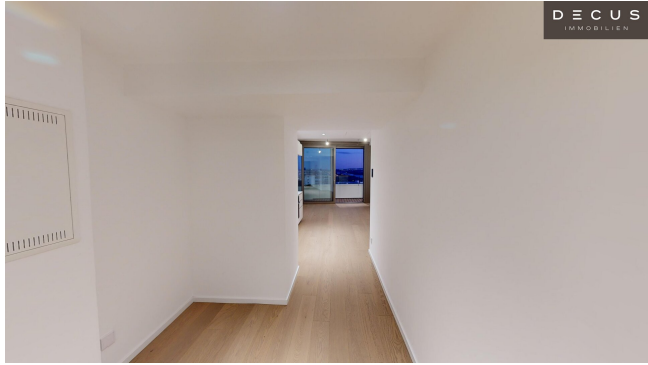
## Ihr Ansprechpartner

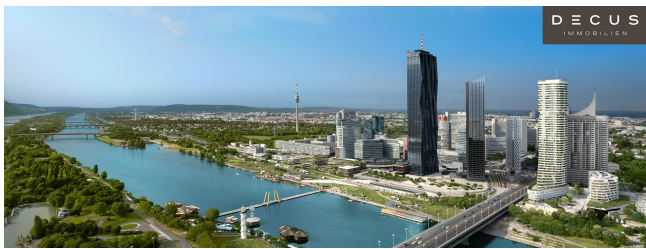


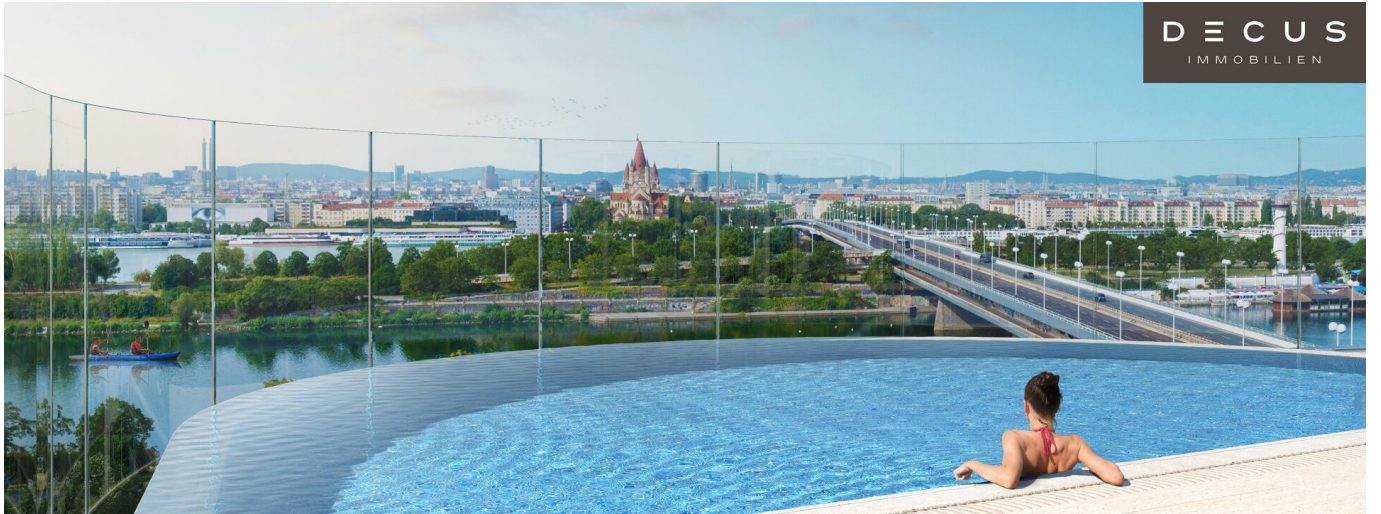
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## **DANUBEFLATS – The One and Only | Exklusive Eigentumswohnung im 19. Stock**

Wohnen über den Dächern Wiens – im höchsten Wohnturm Österreichs, direkt an der Donau. Auf rund 180 Metern und über 48 Stockwerke vereinen die DanubeFlats visionäre Architektur mit einem Wohnkomfort, der neue Maßstäbe setzt. Diese stilvolle Wohnung im 19. Stock verbindet Design, Lebensqualität und erstklassigen Service zu einem einzigartigen Zuhause.

### **Die Wohnung im Überblick**

Ein durchdachter Grundriss empfängt Sie mit Vorraum, offener Wohnküche, separatem Schlafzimmer, elegantem Badezimmer mit WC sowie einem überdachten Balkon. Das Badezimmer schließt direkt an den Schlafbereich an – eine zusätzlich verbaute Garderobe sorgt für praktischen Stauraum.

### **Ihre Highlights**

- Hochwertige Ausstattung mit modernster Smart-Living-Technologie und inkludierter Küche
- Unverbaubarer Ausblick nach Osten – mit Morgensonne über der Donau
- Großzügige Raumhöhe von ca. 2,8 m für ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl
- Überdachter Balkon zum Entspannen über der Stadt

### **Leben auf 5-Star-Niveau – die Annehmlichkeiten im Haus**

- 5-Star-Lobby mit Concierge-Service
- Wellnessbereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, beheiztem Pool und Cocktailbar

- Business- und Event-Lounges sowie Sky-Gärten
- Hochwertige Gastronomie mit Gastgarten und begrünem „Park“-House

### **Perfekte Infrastruktur & Freizeitmöglichkeiten**

- **Top-Anbindung:** U1-Station direkt am Areal – in wenigen Minuten in die Innenstadt und zum Flughafen
- **Internationales Umfeld:** UNO-City, internationale Unternehmen, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- **Nahversorgung:** Gastronomie und Einkauf im Haus, Donauzentrum in wenigen Minuten erreichbar
- **Natur vor der Tür:** Donaupark, Donauinsel und Alte Donau fußläufig erreichbar
- **Freizeit & Aktivität:** Direkter Zugang zur Neuen Donau und Bootsfahrten im „Kaiserwasser“

### **Preis & Konditionen**

- **Anlegerpreis: € 375.000** (netto)
- **Eigennutzerpreis: € 450.000** (inkl. 20 % USt)

**Ideal für Anleger** Die Wohnung ist bis Mai 2030 vermietet – zu einer Nettomiete von € 924 monatlich (Bruttomiete inkl. USt € 1.190). Das entspricht einer laufenden Nettorendite von rund **3 % p. a.** – sicherer Mietertrag und Wertsteigerungspotenzial an einer der besten Adressen Wiens.

Sichern Sie sich Ihren Platz im exklusivsten Wohnturm des Landes.

[www.danubeflats.at](http://www.danubeflats.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m  
Apotheke <275m  
Klinik <1.275m  
Krankenhaus <2.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <300m  
Universität <1.550m  
Höhere Schule <2.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.875m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <400m  
Polizei <100m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <1.200m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap