



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	969.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

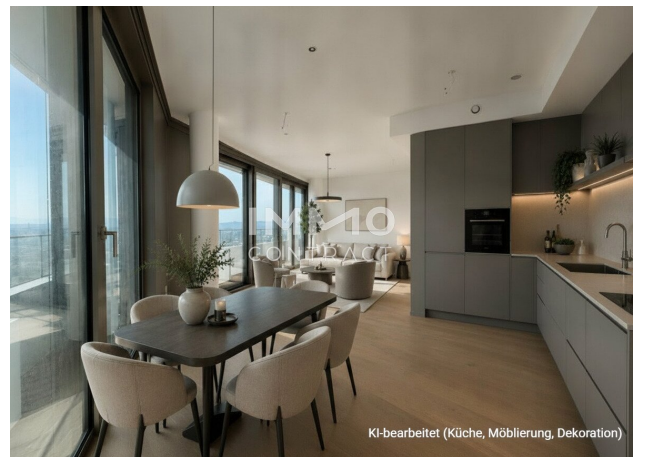


**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







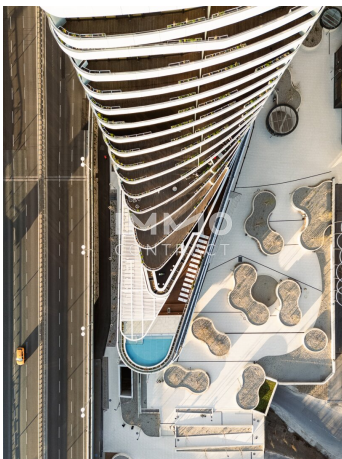
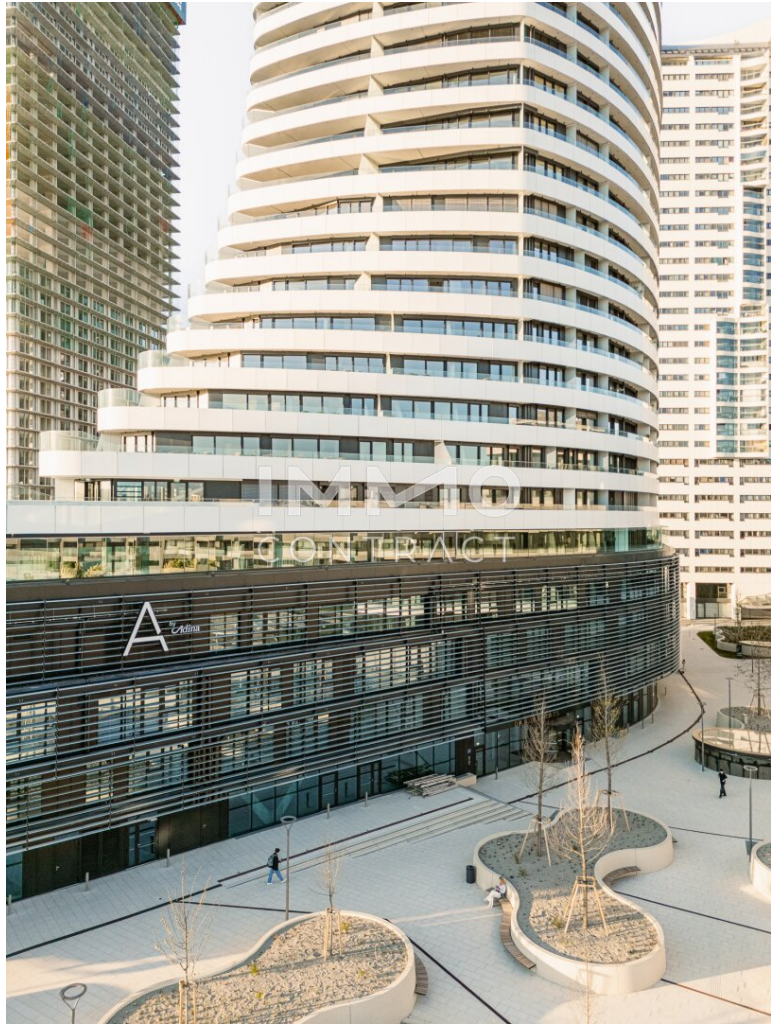
KI-bearbeitet (Deko, Begrünung)



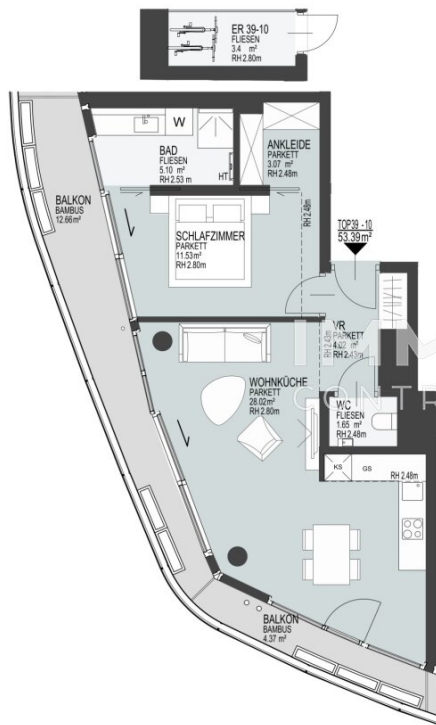
KI-bearbeitet (Begrünung)











Legende:

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

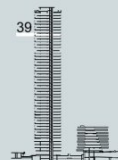
Planstand 28.07.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

M 1:100  
(auf DIN A4)

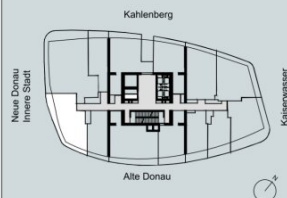


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 39  
TOP 39-10



Wohnfläche: ca. 53,39m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 4,37 m<sup>2</sup> + 12,66m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON:



SORAVIA

VERMARKTUNG:



DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at

## Objektbeschreibung

**Exklusives Apartment mit atemberaubendem Ausblick auf Alte Donau & Stadt – Sonnig, stilvoll, besonders: Ihr Mieter wird es lieben**

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Apartment, das durch seine **südseitige Ausrichtung** gantztägig von der Sonne verwöhnt wird. Die großzügige **Raumhöhe** von **2,8 Metern** in Kombination mit **großflächigen Verglasungen** verleiht dem Wohn- und Essbereich eine besondere Helligkeit und ein offenes, luftiges Wohngefühl.

Ein echtes Highlight: Der **freie Blick** auf die **Alte Donau**, die Skyline der Wiener **Innenstadt** inklusive **Stephansdom** sowie die **Neue Donau** – eine seltene Kombination, die urbane Eleganz mit Naturverbundenheit vereint.

Der begrünte **Balkon**, der von allen Zimmern aus begehbar ist, erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idyllischen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das **Schlafzimmer** überzeugt mit einem praktischen **en-suite Schrankraum** – stilvoll und funktional zugleich. Das **modern ausgestattete Badezimmer** bietet neben Dusche, Waschtisch, Handwaschbecken und Handtuchtrockner auch einen Ausblick, der seinesgleichen sucht: Die Stadt liegt Ihnen hier sprichwörtlich zu Füßen.

Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Einlagerungsraum mit ca. 3,4 m<sup>2</sup> Fläche – direkt auf derselben Ebene gelegen.

**Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem hier angeführten Preis um den Nettokaufpreis (Erwerb im Rahmen des Vorsorgemodells zzgl. 20 % USt. handelt), der korrespondierende Preis bei Eigennutzung beträgt EUR 1.099.900,-.**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.**

## Ein Prozess – Ein Ansprechpartner

Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine umfassende Rundumbetreuung:

1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung– somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht.
2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs.
3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen.
4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter.

## **DANUBEFLATS. The One and Only.**

- Mit rund 180 Metern der höchste Wohnturm Österreichs
- Hochwertige Ausstattung, großteils Raumhöhen von rund 2,8 m, großflächige Verglasungen, 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, moderner Supermarkt
- e-Car Sharing Fahrzeuge vor Ort

- Umfangreiches Doorman-Service: Apartmentreinigung, Textil-, Einkaufs-, Liefer- und Paketservice, Kurierdienste, Tierbetreuung, Catering & Events u.v.m.

© 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **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