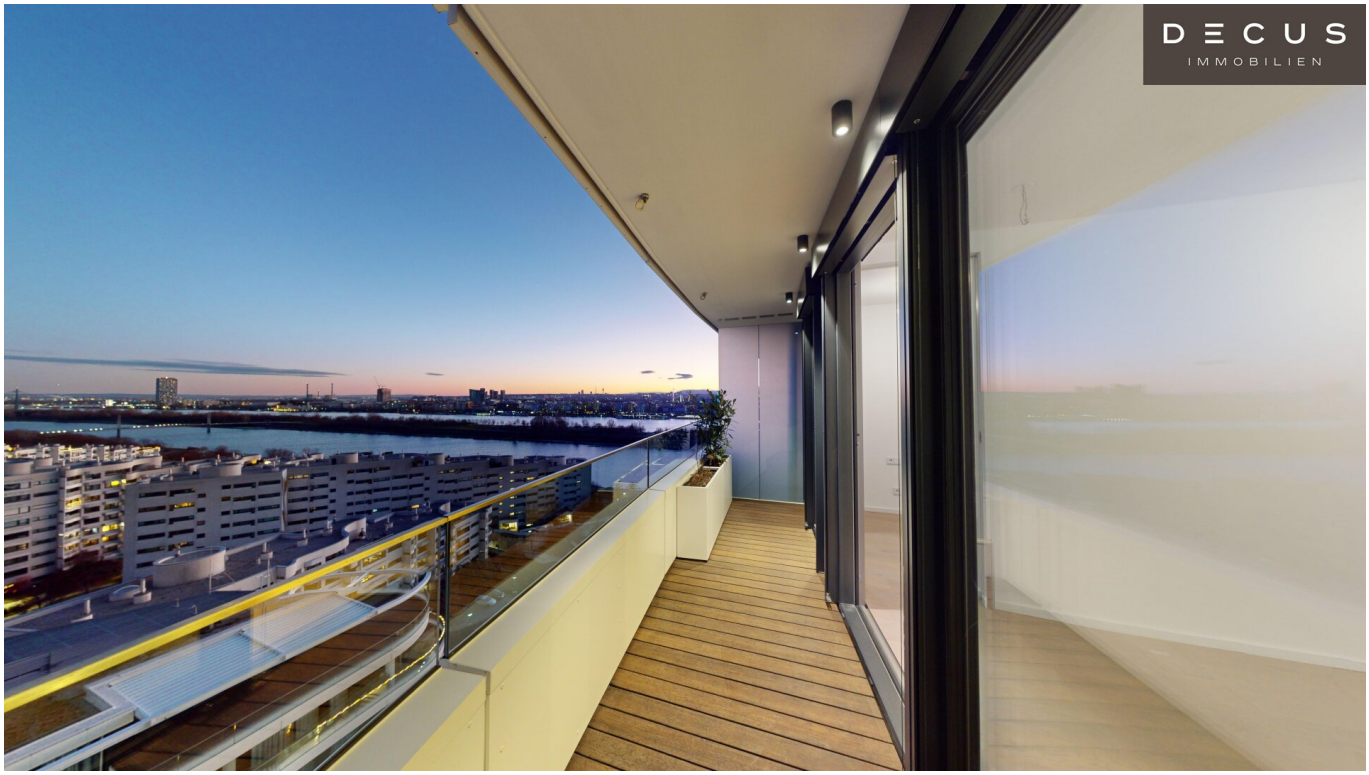
| DANUBEFLATS | PREMIUM-LIVING IM 19. STOCK MIT BALKON & 5-STAR-SERVICE | ANLEGERPREIS



Objektnummer: 1168010

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,91 m²
Nutzfläche:	47,57 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	157,85 €
USt.:	15,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

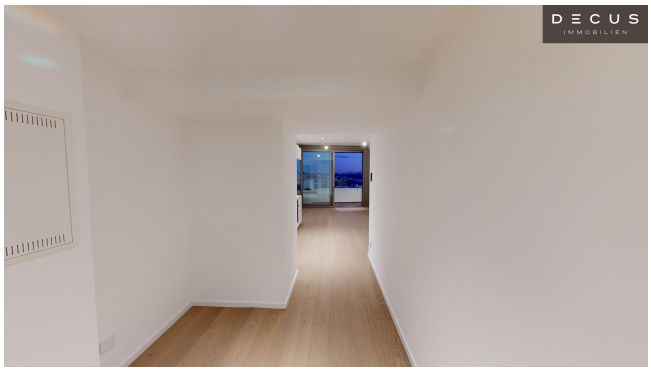








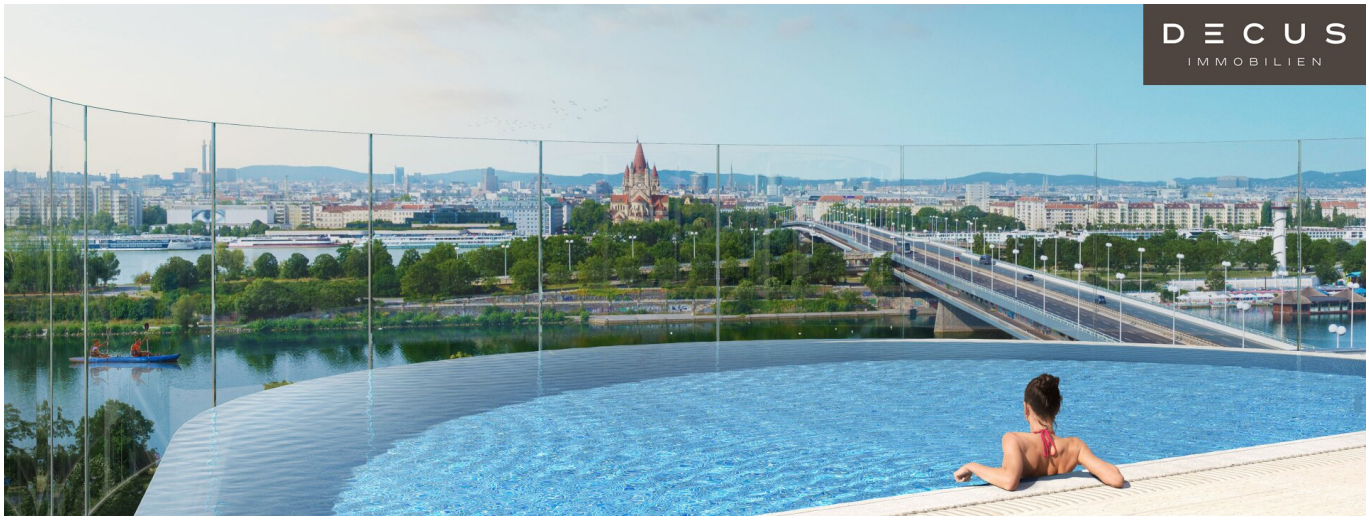


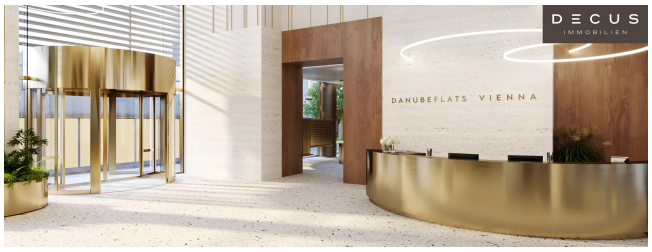






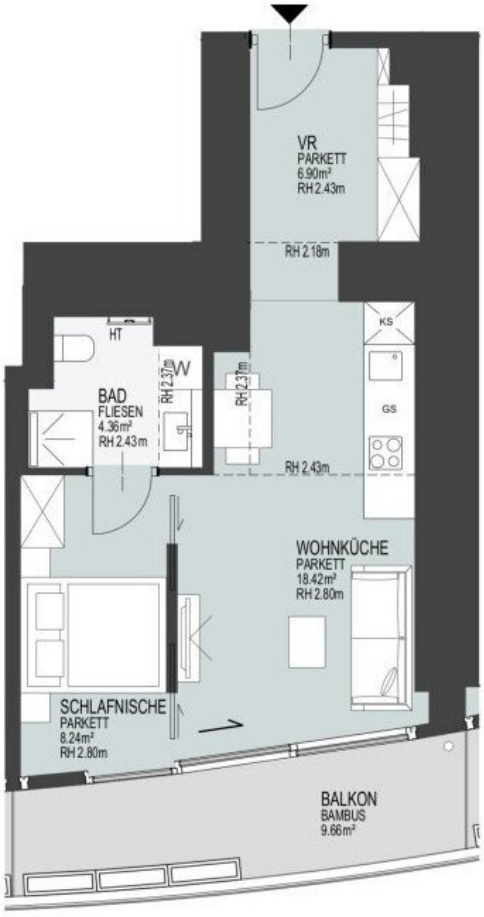



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
DANUBEFLATS VIENNA


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



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

- Wellnessbereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, beheiztem Pool und Cocktailbar
- Business- und Event-Lounges sowie Sky-Gärten

- Hochwertige Gastronomie mit Gastgarten und begrüntem „Park"-House

- 5-Star-Lobby mit Concierge-Service

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

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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. 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 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