

## **Modernes Wohnkonzept an der Alten Donau – Erleben Sie das Beste aus Stadt und Natur!**



**Objektnummer: 51244**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	647.438,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI Birgita EHRENBURGER

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien















**TOP 35 | 4. OBERGESCHOSS**  
WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN



## Objektbeschreibung

### Wohnen nahe der Alten Donau!

In unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, und der idyllischen Alten Donau, einem der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, steht ein moderner Neubau mit insgesamt 53 Wohnungen. In den Verkauf gelangen 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche, welche dazu einlädt laue Sommerabende darauf zu verbringen.

Top 35 verfügt über 4 Zimmer befindet sich im 4. Liftstock und ist rein hofseitige orientiert. Es handelt sich um eine schlüsselfertige Wohnung inkl. Küchenanschlüsse.

### Das Objekt

- 11 Wohnungen verfügbar (2-4-Zimmer)
- Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Geräumiger Fahrradabstellraum im Keller
- Energieausweis:
  - HWB: 19,80 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,74, Klasse A



## Die Ausstattung

- Fernwärme, Steuerung mittels witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Klimaanlage im 1. und 2. DG
- 2-Schicht-Fertigparkett, 1-Stab-Dielen in Eichenholz Natur lackiert
- Hochwertige, einfarbige Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen (Format 60x30)
- Marken Sanitär-Keramik und Marken Armaturen
- Hochwertige Marken-Kunststofffenster
- Einbruchshemmende Vollbautüre mit Stahl- oder Holzumfassungszarge (RC2)
- Teilweise inklusive Einbauküche

## Die Lage:

Der Gemeindebezirk Donaustadt ist weit über die Grenzen der österreichischen Bundeshauptstadt hinaus für sein modernes Zentrum bekannt. Berühmte Gebäude wie die UNO-City oder das höchste Gebäude Österreichs, der DC-Tower, befinden sich in der Donaustadt und verleihen dem Standort einen internationalen und modernen Charakter.

- U-Bahn: U1 Kagraner Platz
- Straßenbahn: 26
- Autobus: 22A, 27A, 93A, 94A

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt!

3% Kundenprovision

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.