

**DANUBE FLATS - EXKLUSIVES NEUBAUJUWEL -
WOHNEN MIT DEN BESTEN VORZÜGEN - FERNBLICK
ÜBER WIEN RICHTUNG KAHLENBERG - IM HERZEN DES
22. WIENER GEMEINDEBEZIRKS**



Objektnummer: 4418

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Wagramer Straße |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 57,39 m ² |
| Nutzfläche: | 64,43 m ² |
| Gesamtfläche: | 64,43 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 23,23 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80 |
| Kaufpreis: | 530.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

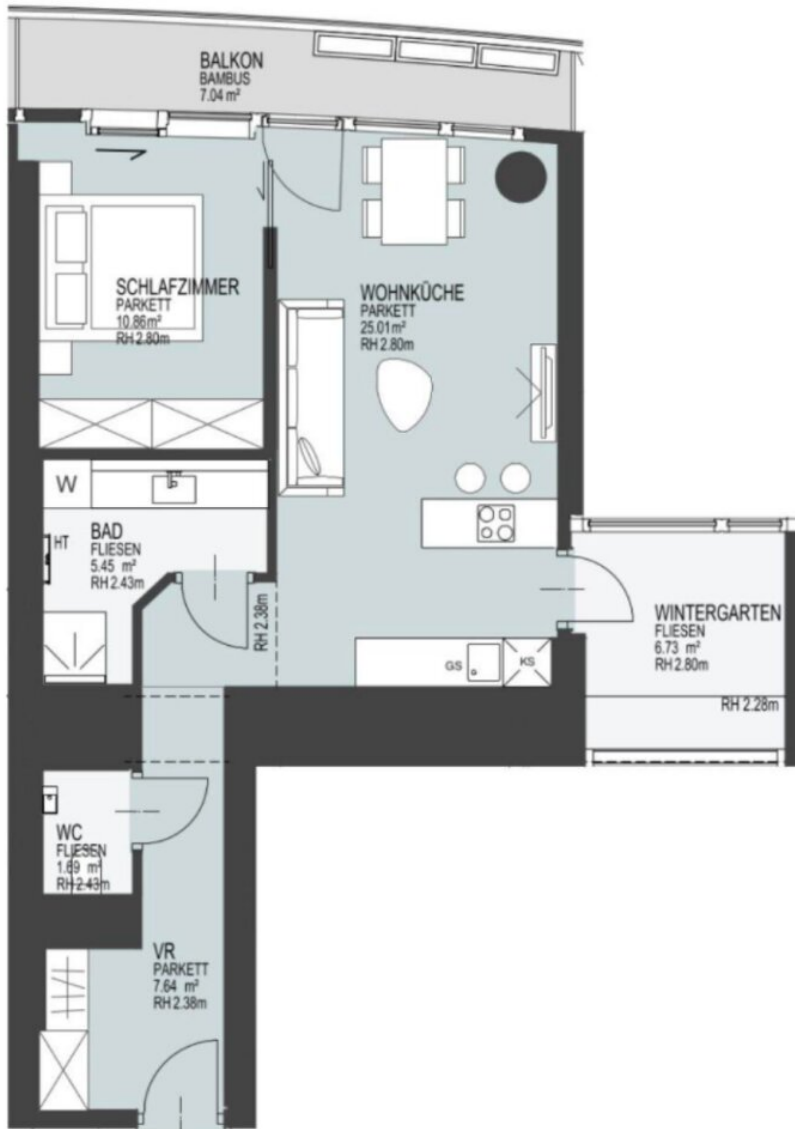
Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese tolle Wohnung in den Danube Flats, gelegen im 14. Stock mit Aussicht über ganz Wien. Mit erstaunlichen 180 Metern und 48 Stockwerken gilt dieser als größter Wohnturm Österreichs wodurch Wohnqualität ganz neu definiert wird. Danube Flat bietet höchsten Komfort in Sachen Lebensqualität mit moderner und zeitloser Architektur sowie rundum Service. Ein beheizter Pool, ein Yogaraum, Ruhezeiten und eine Cocktailbar sind nur wenige der vielversprechenden Leistungen in diesem Wohngebäude. Erleben Sie High-End Living, wie es in Österreich noch nie zuvor gegeben hat.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 57,39 m² (inkl. Wintergarten)

Balkon: ja ca. 7,04 m²

Wintergarten: ja, ca. 6,73 m²

Zimmer: 2

Küche: offene Wohnküche - Anschlüsse vorgerichtet

Badezimmer: 1, mit Walk-In Dusche und hochwertiger Ausstattung (Waschtisch, Spiegel, etc.)

Waschmaschinenanschluss: ja im Badezimmer

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 14. Etage

Heizung: Fernwärme, Fußboden

Fahrradraum: ja

Keller: ja, leider kein Abteil zur Wohnung

Lift: ja

Garage: im Haus vorhanden, nicht inkludiert

Beschreibung:

In dem wohl exklusivsten Neubauprojekt Österreichs, im 14. Stock gelegen, präsentiert sich die charmante 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Wintergarten von ihrer besten Seite. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet - von hier aus erreichen Sie das verflieste WC mit einem separaten Handwaschbecken. Anschließend erreichen Sie das Badezimmer mit hochwertigem Tischlerverbau, Walk-In Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich überzeugt durch seine Raumhöhe sowie der Verglasungen und bietet ein großzügiges Platzangebot für Ihre individuelle Einbauküche. Von dieser erreichen Sie den traumhaften Wintergarten, welcher mit einem Blick in den Innenhof überzeugen kann. Das Schlafzimmer wurde durchdacht angelegt und kann für einen erholsamen Schlaf mit dem außenliegenden Sonnenschutz abgedunkelt werden. Als absolutes Highlight gilt der Balkon, welcher bei angenehmen Sommerabenden mit bezaubernder Aussicht Richtung Kahlenberg zum Verweilen einlädt.

Natürlich ist es schön, wenn am Ende eines langen Tages sogar das Parkhaus sagt: „Willkommen zu Hause!“ Wer hier ankommt, kann sich jedes Mal aufs Neue am freundlichen Empfang erfreuen. Die Garage ist lichtdurchflutet und auf allen Ebenen begrünt.

Die Garageneinfahrt öffnet sich durch Kennzeichen-Erkennung automatisch. Und wer kein eigenes Auto besitzt, kann bequem per App eines der zur Verfügung stehenden Elektroautos buchen.

Kosten:

Kaufpreis: € 530.000,-

Betriebskosten: netto ca. € 4,80/m²

Provision: 3 % vom KP zzgl. USt.

BK: noch nicht bekannt

Lage und Infrastruktur:

Die Wiener Innenstadt erreicht man bequem mit der Linie U1 in nur ca. 10 Minuten. Die Dinge des täglichen Bedarfs stehen Ihnen direkt im Wohngebäude zur Verfügung. Für einen

entspannten Nachmittag eignet sich die Donau hervorragend, im Bereich Shopping steht Ihnen das Westfield Donauzentrum zur Verfügung. An dieser Adresse fehlt es Ihnen an nichts!

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap