

## **Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im DANUBEFLATS**



**Objektnummer: 1612**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien, Donaustadt |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,18 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 22,96 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,79                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 695.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

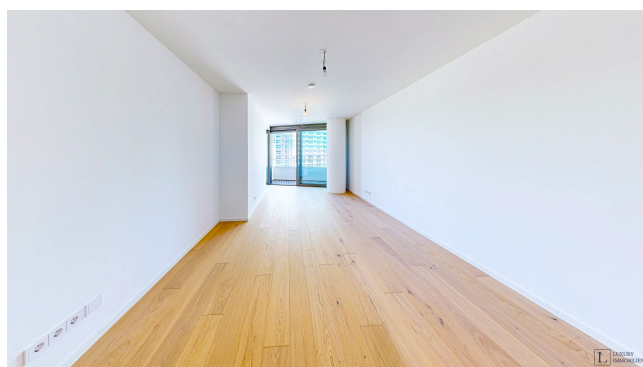
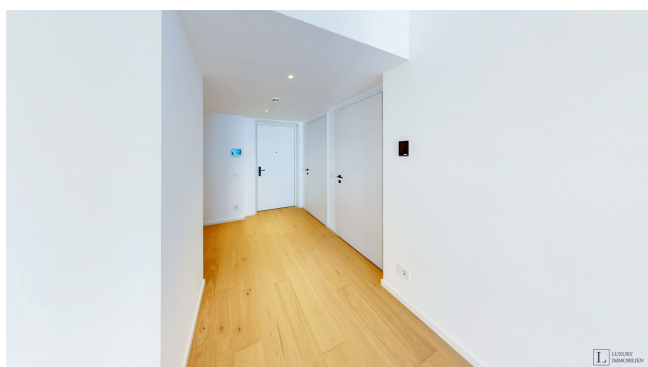


**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11  
1010 Wien

T +43 664 338 49 07











Legende:

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

M 1:100  
(auf DIN A4)



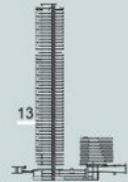
Planstand 21.05.2021 | Die Möblierung und Küche sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-  
öffnungen werden nach technischer Anforderung ausgeführt. Für die Bestellung von Einbauboden und Naturmaße erforderlich!



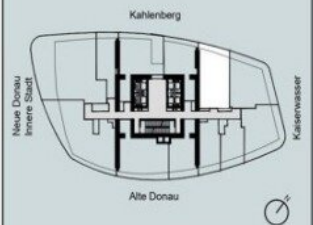
**DANUBEFLATS**

THE ONE AND ONLY.

EBENE 13  
TOP 13-02



Wohnfläche: ca. 60.18 m²  
Balkon: ca. 7.54 m²



EIN PROJEKT VON:



DanubeFlats |

VERMARKTUNG:



LUXURY  
IMMOBILIEN

Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in den **Danube Flats** – dem höchsten Wohngebäude Österreichs!  
In bester Lage direkt an der Donau bieten die 48 Stockwerke und ca. 180 Meter Höhe unvergleichliche Ausblicke und Wohnkomfort auf Top-Niveau.

Zum Verkauf steht eine charmante, helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 13. Stock mit großem Balkon und Blick ins Grüne.

### Wohnungshighlights:

- Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Balkon: großzügiger Balkon mit Holzboden und Glasgeländer
- Raumhöhe: ca. 2,70 m
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- Vorraum mit Stauraum
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Laminat- und Fliesenboden
- Bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kellerabteil & Fahrradraum

### Ausstattung & Services im Haus:

- 5-Sterne-Lobby mit Doorman & Concierge
- Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Yoga, Ruhezone & beheiztem Pool
- Business Lounge, Event Lounge & Sky-Gärten

- Gastronomie, Supermarkt & Restaurant im Haus
- Tiefgarage mit XL-Stellplätzen

### **Lage & Infrastruktur:**

- U-Bahn (U1 Kaisermühlen VIC) direkt vor der Tür
- Nähe zur UNO-City, Innenstadt & Flughafen
- Donaupark, Alte Donau & Donauinsel fußläufig erreichbar
- Donauzentrum nur wenige Minuten entfernt

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m



Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap