

**Exklusive 120m<sup>2</sup> Luxuswohnung mit 20m<sup>2</sup> Balkon & atemberaubendem Kahlenberg-Blick im 45. Stock**



image13

**Objektnummer: 1939/163955**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.751.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

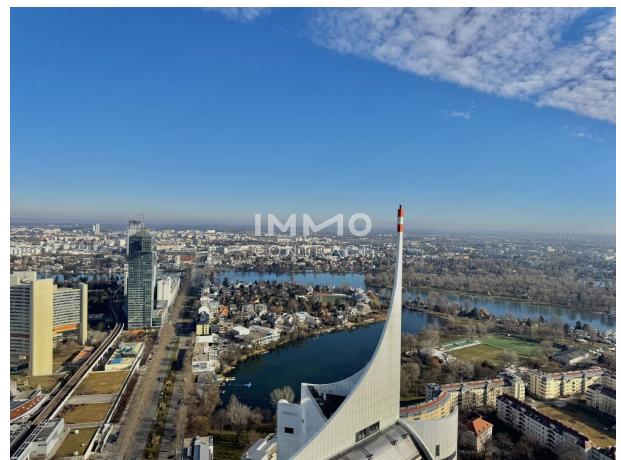


## Projektteam DANUBEFLATS

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



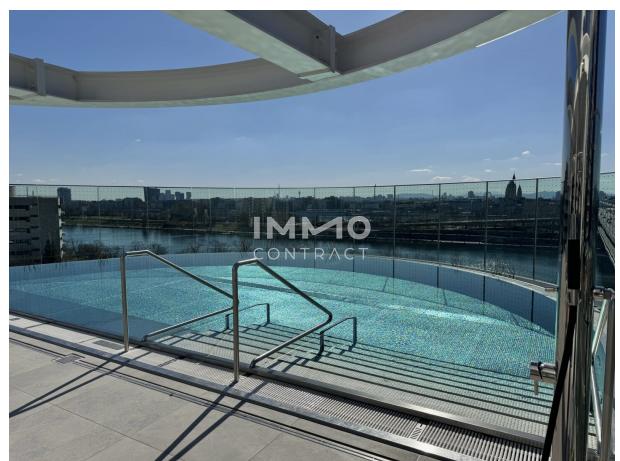
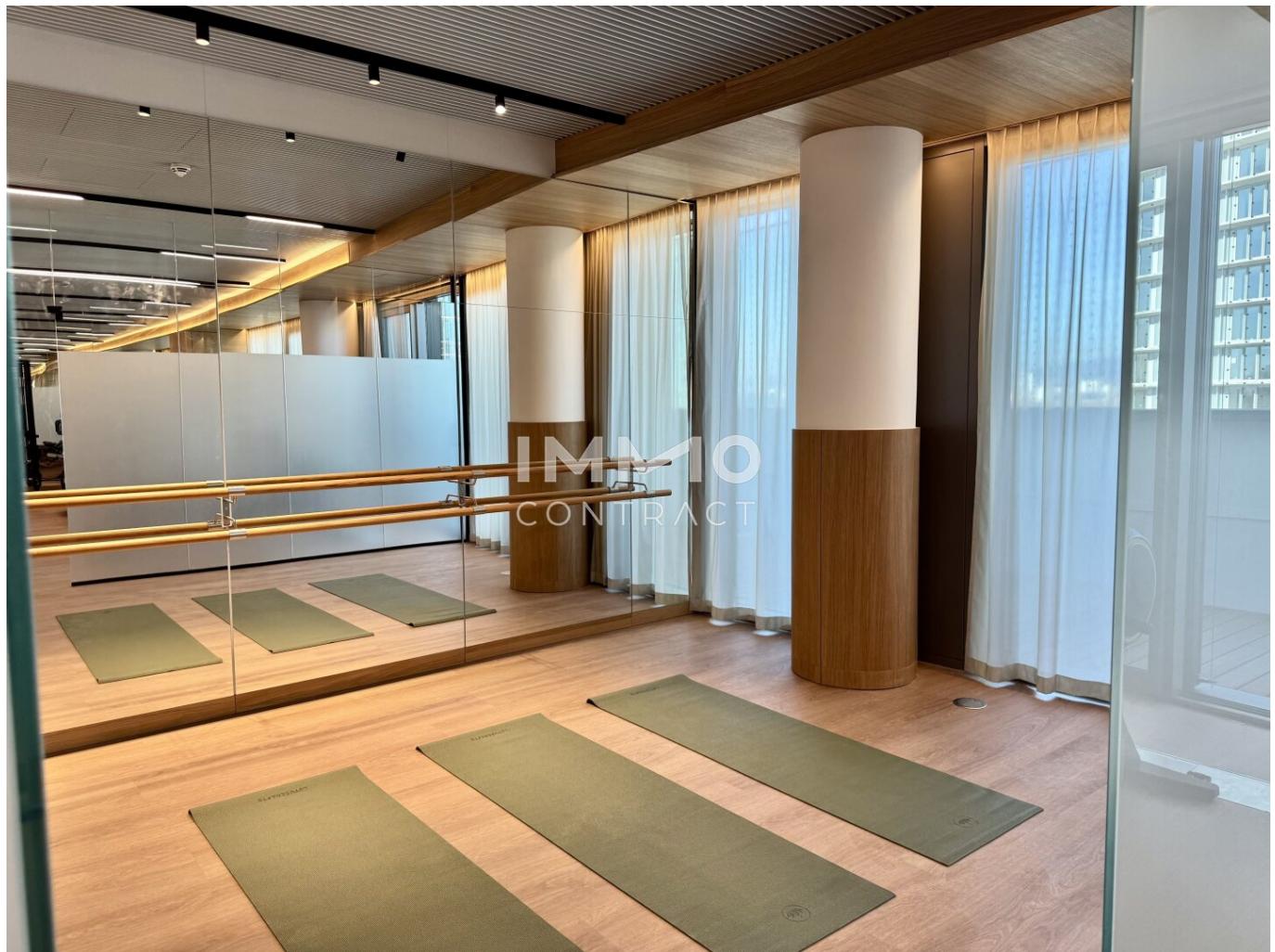


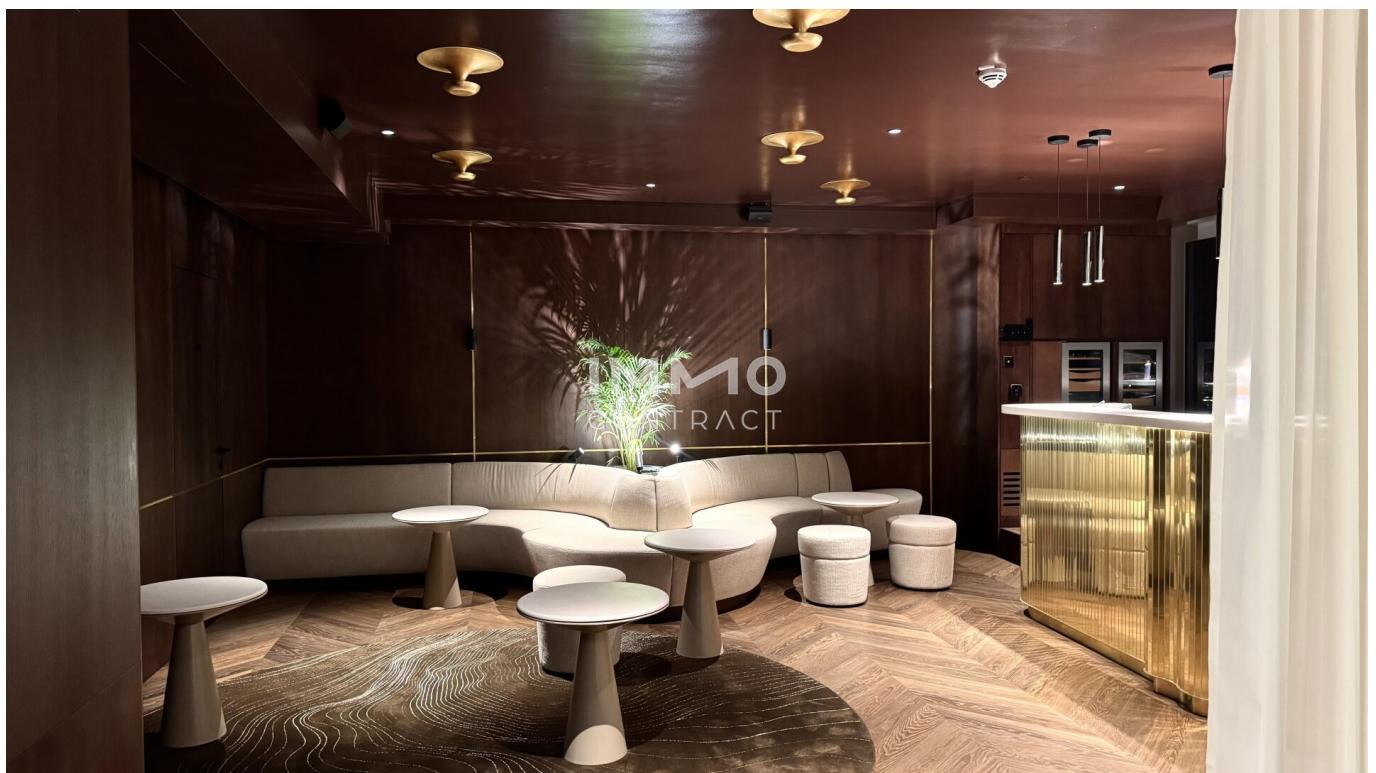


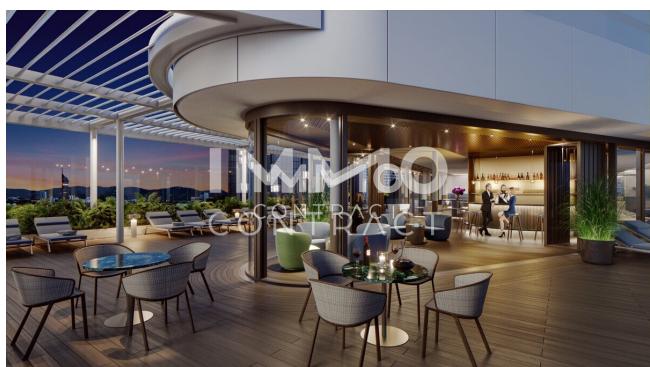
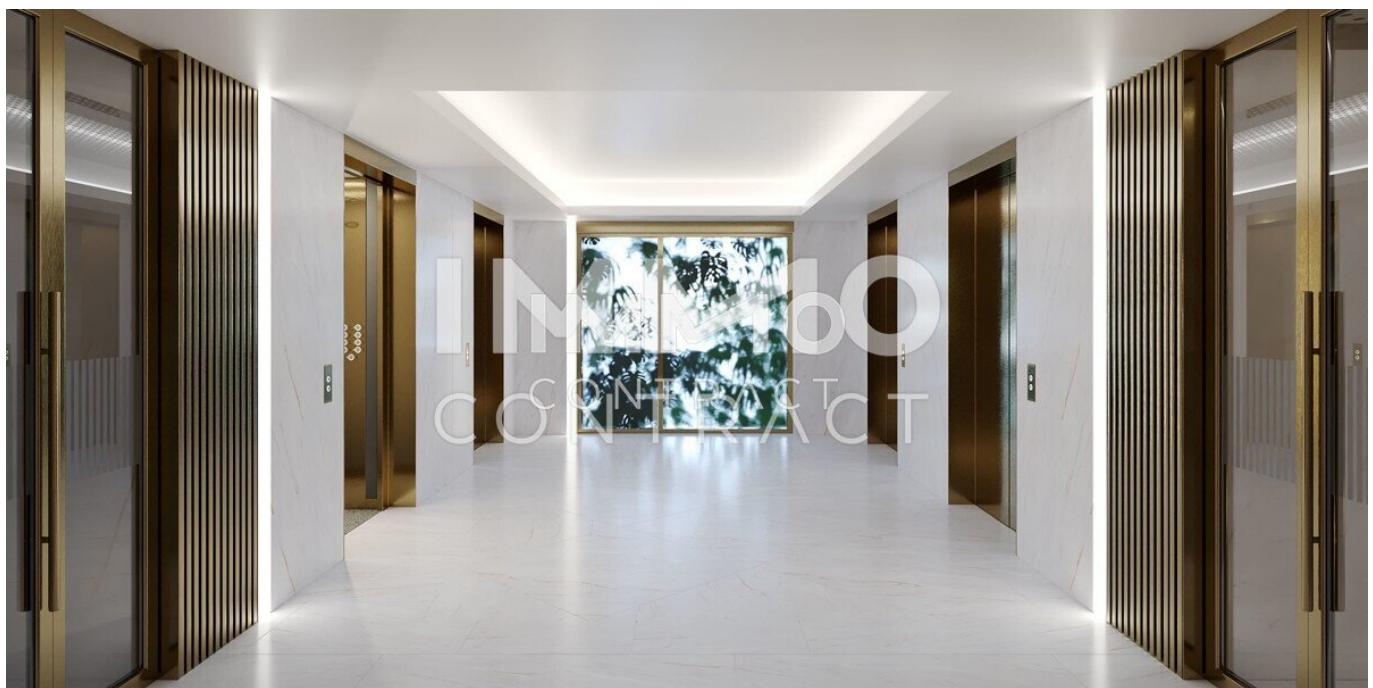


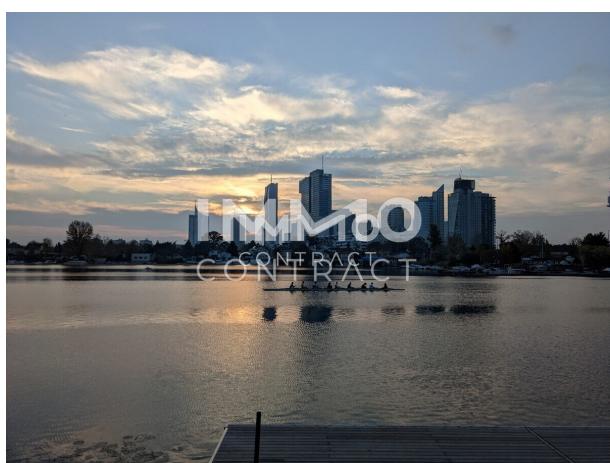














IMMO  
CONTRACT

**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

---

**EBENE 45**  
**TOP 45-02**

---

Wohnfläche: ca. 119.92 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 5.99m<sup>2</sup> + 6.77m<sup>2</sup> + 8.26m<sup>2</sup>

---

Kahlenberg  
Neue Donau  
Inseere Stadl  
Alte Donau  
Kaisermühlen

---

EIN PROJEKT VON: **S+B SORAVIA** GRUPPE | VERMARKTUNG: **IMMO CONTRACT**  
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeflats.at

Planstand 28.02.2023 | Die Möbel und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturnähe erforderlich!

# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG JETZT - DIREKT AN DER NEUEN DONAU

Es ist an der Zeit, Wohnqualität neu zu definieren, Maßstäbe in Sachen Lebensqualität, Architektur und Service zu setzen. Überragende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert und auf 48 Stockwerken genau das hält, was sie von außen verspricht.

DANUBEFLATS wird meiner Höhe von rund 180 Metern der höchste Wohnturm Österreich und bietet Wohnungsgrößen individuell schon ab ca. 30 Quadratmeter.

Diese exklusive Dreizimmer-Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Luxus, Raum und modernem Design. Der offene Wohnbereich mit eleganter Architektur und edlen Materialien schafft eine einladende Atmosphäre. Große bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen spektakulären Ausblick auf die Umgebung. Die Wohnung verfügt über zwei hochwertige Bäder: Das Masterbad überzeugt mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Walk-in-Dusche und exklusiven Armaturen, die höchsten Komfort gewährleisten. Das zweite Bad ist ebenso stilvoll gestaltet und bietet zusätzliche Annehmlichkeiten. Das großzügige Schlafzimmer sowie das weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen – sei es als Büro, Kinder- oder Gästezimmer oder Ruhebereich. Die zentrale Lage und die erstklassige Ausstattung machen diese Wohnung nicht nur zu einem luxuriösen Zuhause, sondern auch zu einer perfekten Investition in eine gefragte und wachsende Stadtlage. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Eleganz, Funktionalität und Qualität legen.

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartner!

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 <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