

**Luxuriöser Lifestyle! Genießen Sie Ihren Sundowner am Pool oder in Ihrer Traumwohnung**



Lobby

**Objektnummer: 128188**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



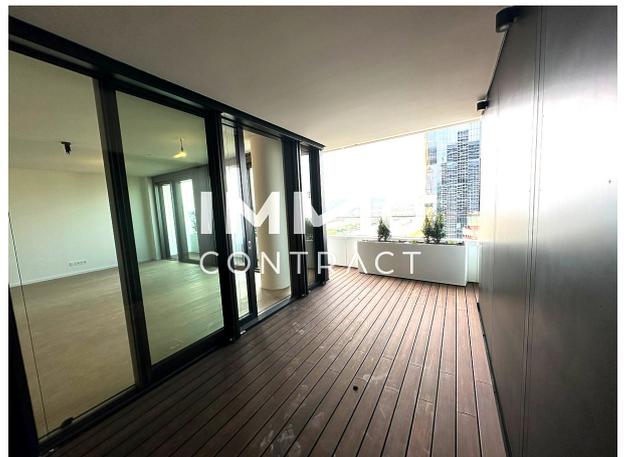
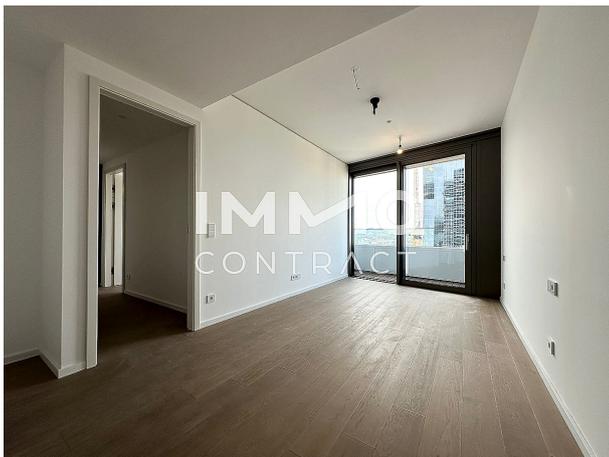
**Alexandra Kraus**

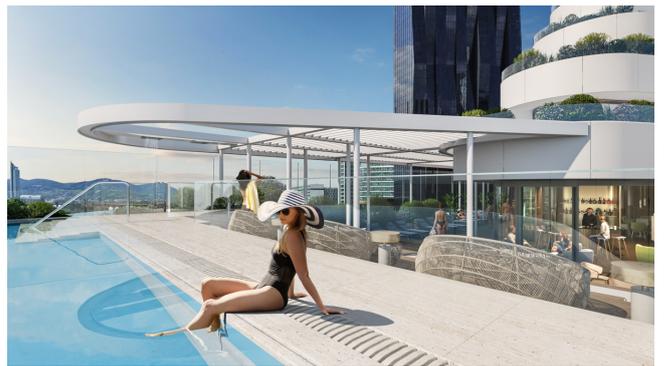
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004366460008134



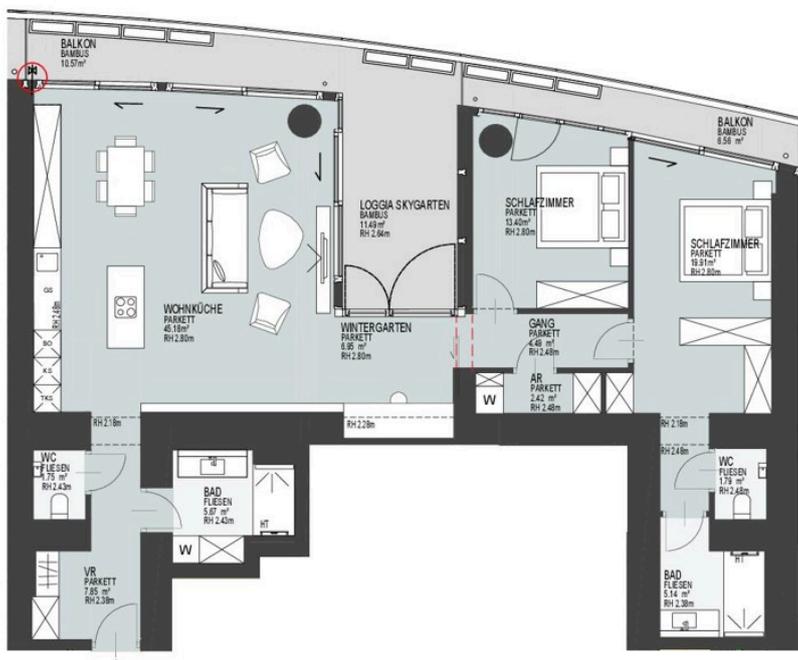












- Legende:
- W Waschmaschine
  - KS Kühlschrank
  - TKS Tiefkühlschrank
  - BO Backofen
  - GS Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorräum
  - ER Einlagenraum
  - HT Handtuchtrockner
  - Stüle
  - Schiebetelement
  - Falzrohr
  - - - Deckensprung
  - ⊕ Kempventil
  - - - Ursprüngliche Wohnungstrennwand

TOP 31-01  
114,55m²

**SONDERWUNSCH**

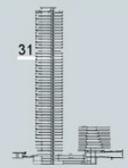
M 1:100  
(auf DIN A4)



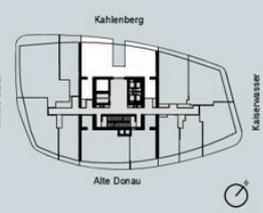
Planstand 19.08.2022 | Die Möblierung und Kücheneinrichtung sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Anforderung ausgeführt. Für die Befestigung von Einbaumöbeln sind Natürliche erforderlich!

**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

**EBENE 31**  
**TOP 31- 01**



Wohnfläche: ca. 114,55m²  
Balkon: ca. 10,57m² + 6,56m² + 11,49m²



EN PROJEKTION: **S+B GRUPPE** | VERMARKTUNG: **SORAVIA** | **IMMO CONSULTING**  
Danube Flats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

## Objektbeschreibung

Erleben Sie ein neues Wohngefühl – luxuriös, lichtdurchflutet, außergewöhnlich. Willkommen im 31. Stock eines ikonischen Hochhauses, wo sich Großzügigkeit, Stil und atemberaubende Aussichten zu einem Zuhause vereinen, das mehr ist als nur vier Wände – es ist ein Lebensgefühl. Ein Zuhause, das inspiriert: Sobald Sie diese 3-Zimmer-Wohnung betreten, umgibt Sie ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit. Die bodentiefen Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und öffnen den Blick über die pulsierende Stadt – eine Kulisse, die jeden Moment besonders macht. Die offene Raumgestaltung schafft Freiräume für Ihre Persönlichkeit, Ihre Ideen, Ihr Leben. Ihre private Ruheoase über den Dächern der Stadt: Gönnen Sie sich stille Momente auf dem Balkon oder der geschützten Loggia – ob bei einem Glas Wein zum Sonnenuntergang oder einem entspannten Morgenkaffee mit Fernblick. Hier ist jeder Tag ein kleines bisschen Urlaub. Zwei Bäder. Ein Versprechen: Komfort auf höchstem Niveau. Die stilvoll ausgestatteten Bäder bieten Ihnen täglich ein Spa-Erlebnis – mit edlen Materialien, klaren Linien und durchdachten Details. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Privatsphäre und Praktikabilität. Lifestyle in seiner schönsten Form: Exklusiver Wellnessbereich: Ziehen Sie entspannt Ihre Bahnen im Pool, tanken Sie neue Energie in der Sauna oder finden Sie innere Balance im Yogaraum. Fitness direkt im Haus: Kein Weg ist zu weit, wenn das moderne Fitnessstudio nur einen Lift entfernt ist. Kulinarik & Genuss: Lassen Sie sich im hauseigenen Restaurant verwöhnen oder genießen Sie raffinierte Drinks in der eleganten Cocktailbar. Concierge-Service: Ein diskreter Service, der Ihnen jeden Wunsch von den Augen abliest – damit Sie sich auf das Wesentliche konzentrieren können: Ihr Leben. Intelligenter Komfort trifft urbanen Chic: Highspeed-Lift mit Magic Mirror: Technik, die begeistert – und Sie stilvoll zu Ihrem Rückzugsort bringt. Repräsentativer Eingangsbereich: Schon beim Ankommen spüren Sie: Hier beginnt etwas Besonderes. Eine Adresse, die Eindruck macht: Zentral gelegen, perfekt angebunden und dennoch ein Rückzugsort in luftiger Höhe. Diese Wohnung ist wie gemacht für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Stil, Komfort und Lage 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 Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.