

3-Zimmer-Wohnung mit Traum-Ausblick & 2 Balkonen im DANUBEFLATS + GARAGE



Objektnummer: 1611

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	2.295.000,00 €
Betriebskosten:	450,45 €
USt.:	45,05 €

Ihr Ansprechpartner



Evgeny Pilnikov

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

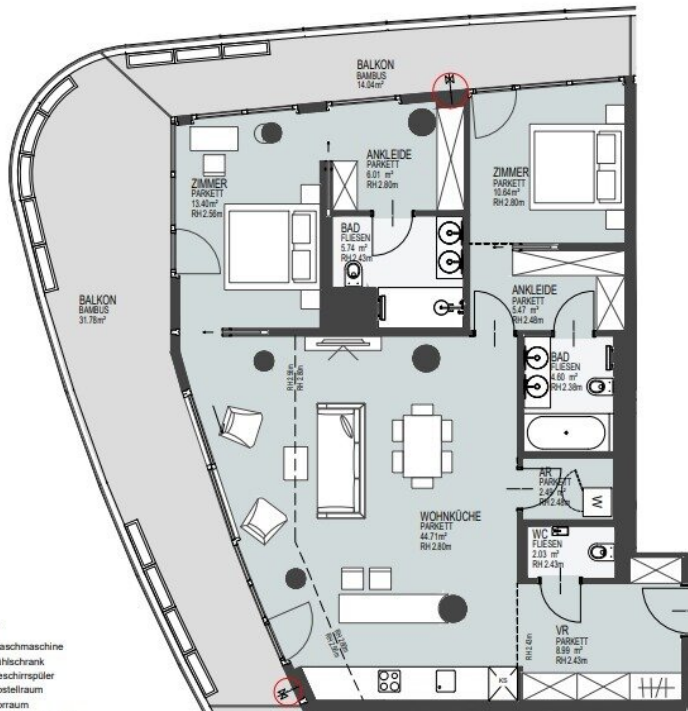












- Legende:
- W Waschmaschine
 - KS Kühlschrank
 - GS Geschirrspüler
 - AR Abstellraum
 - VR Vorraum
 - ER Einlagerungsraum
 - HT Handtuchhaken
 - Säule
 - Schiebeelement
 - Fallrolle
 - Deckensprung
 - Kemperventil

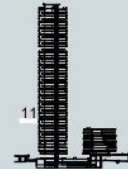
M 1:100
(auf DIN A4)



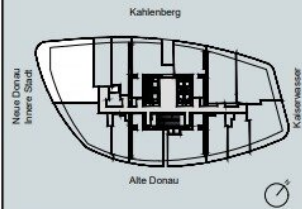
DANUBEFLATS

THE ONE AND ONLY.

EBENE 11
TOP 11-09



Wohnfläche: ca. 104.02 m²
Balkon: ca. 31.78 m² + 14.04 m²



EIN PROJEKT VON: VERBANKUNG:
S+H GRUPPE | SOFIA LUXURY IMMOBILIEN
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.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 großzügige, helle und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im 11. Stock mit atemberaubendem Blick über die Donau und die Skyline Wiens.

Wohnungshighlights:

- Wohnfläche: ca. 104,02 m²
- Balkone: 2 Balkone mit insgesamt ca. 45,91 m² (ca. 31,87 m² + 14,04 m²) – mit Holzboden & Glasgeländer
- Raumhöhe: ca. 2,80 m
- Großzügige Wohnküche mit modernen Geräten (inkl. Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank, Waschmaschine)
- 2 Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich
- 2 hochwertige Badezimmer (eins mit Dusche, eins mit Badewanne)
- Separates WC, Abstellraum & Vorraum mit Einbauschränken
- Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, bodentiefe Fenster
- Parkettboden & edle Fliesen
- Kellerabteil & Fahrradraum

Tiefgaragenplatz P01-32 separat verfügbar (€ 75.000, nicht im Wohnungspreis enthalten)

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