

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in den DANUBEFLATS mit phantastischem Ausblick



3SI MAKLER

Objektnummer: 20673
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,96 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.727,85 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.388,95 €
Betriebskosten:	488,95 €
USt.:	338,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

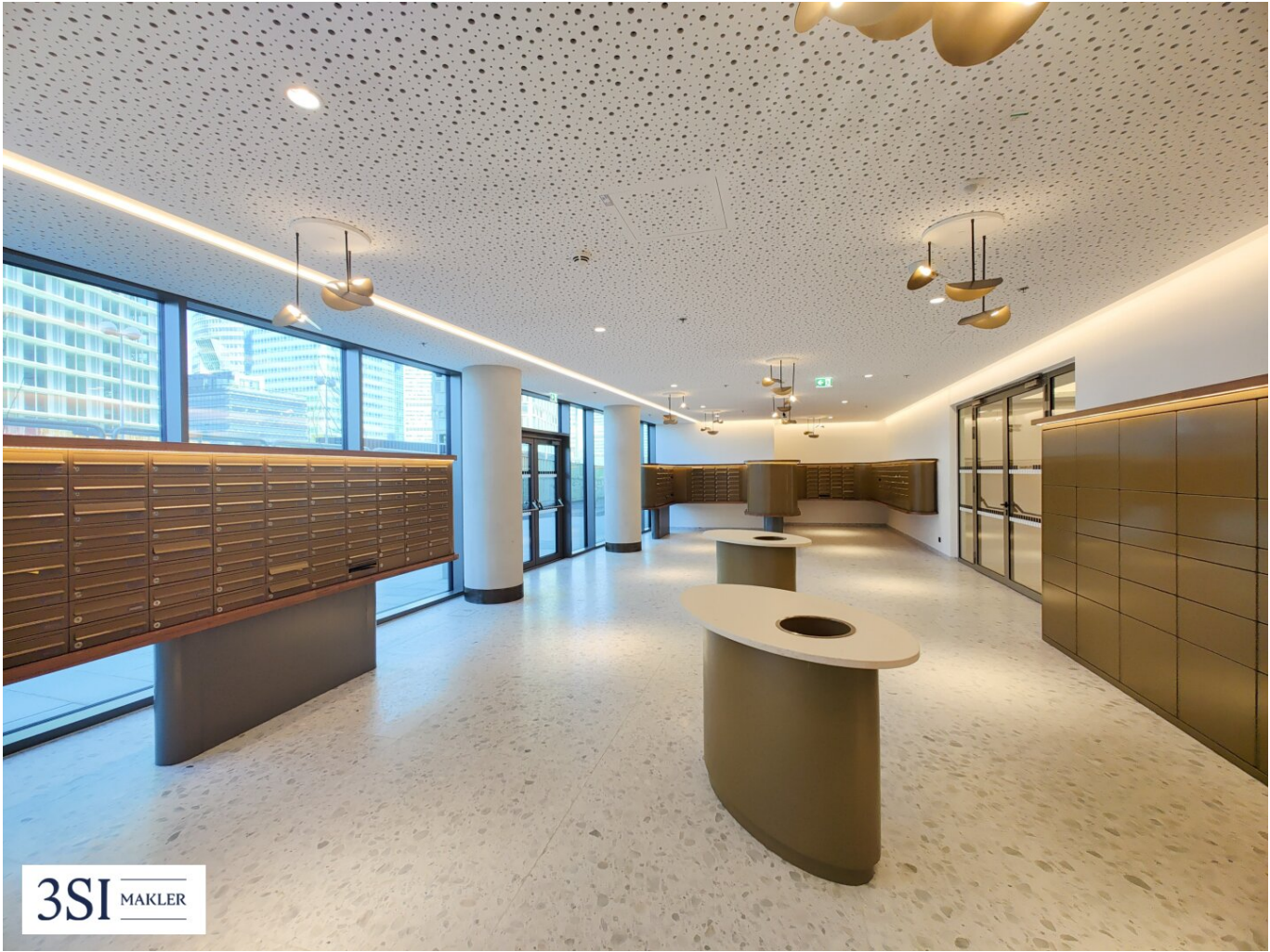
Ihr Ansprechpartner

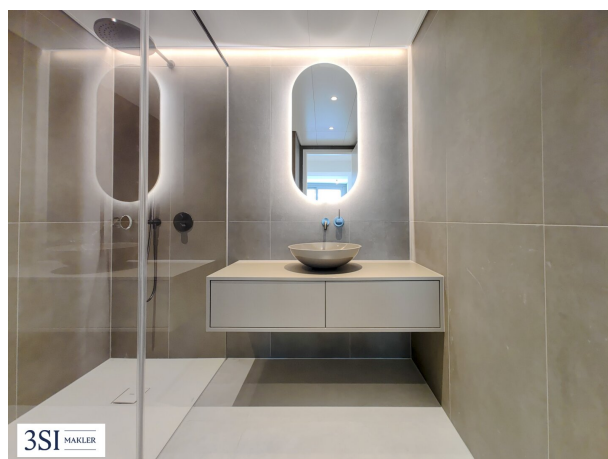


Gerhard Klein

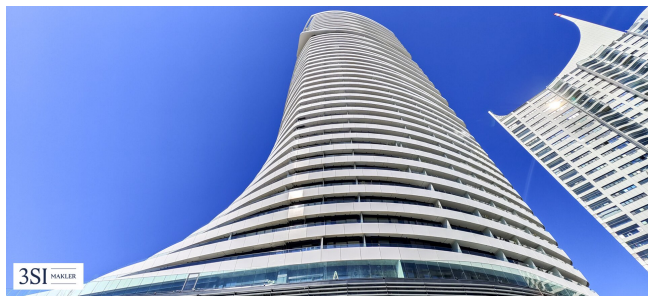
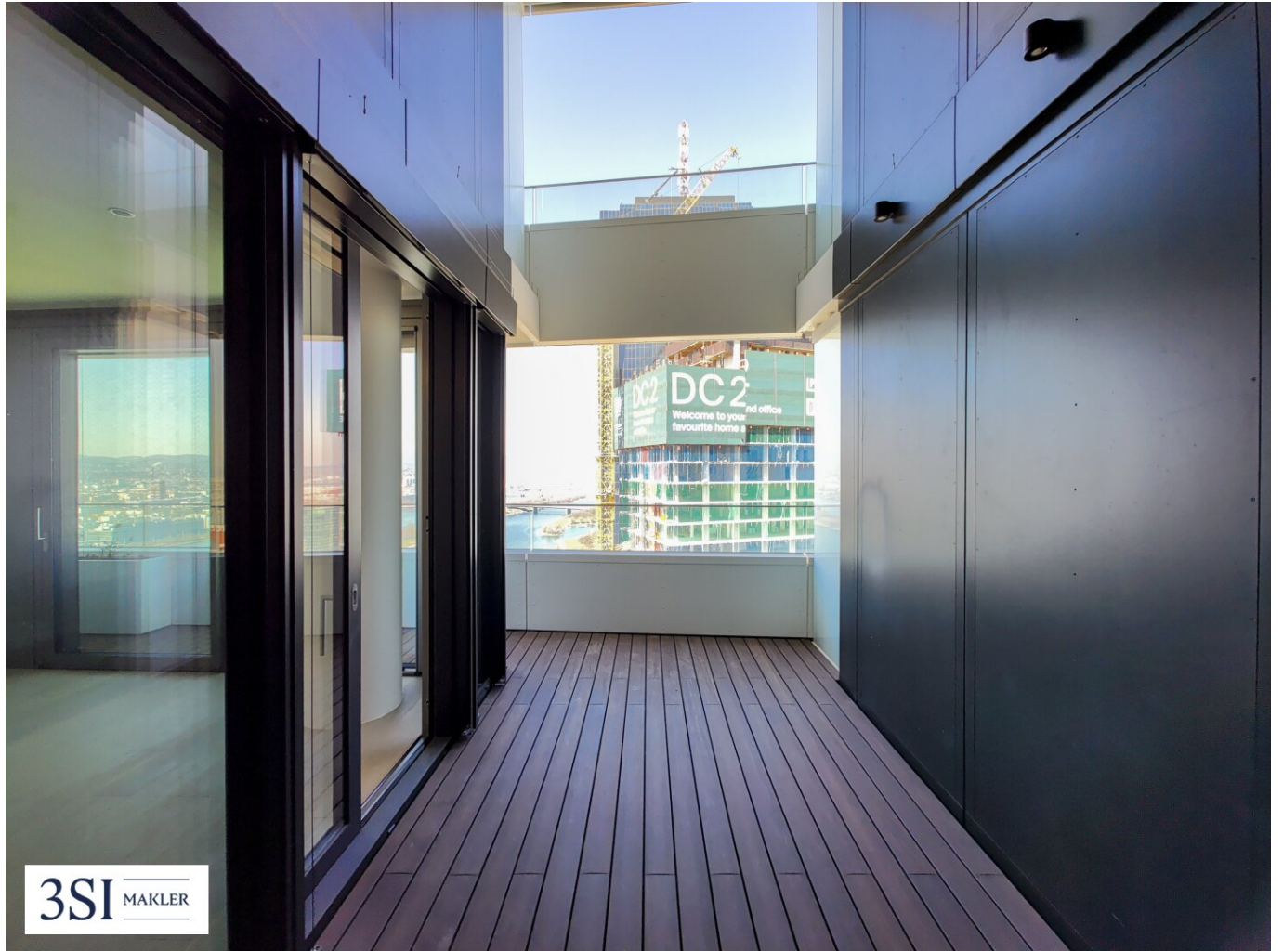
3SI Makler GmbH

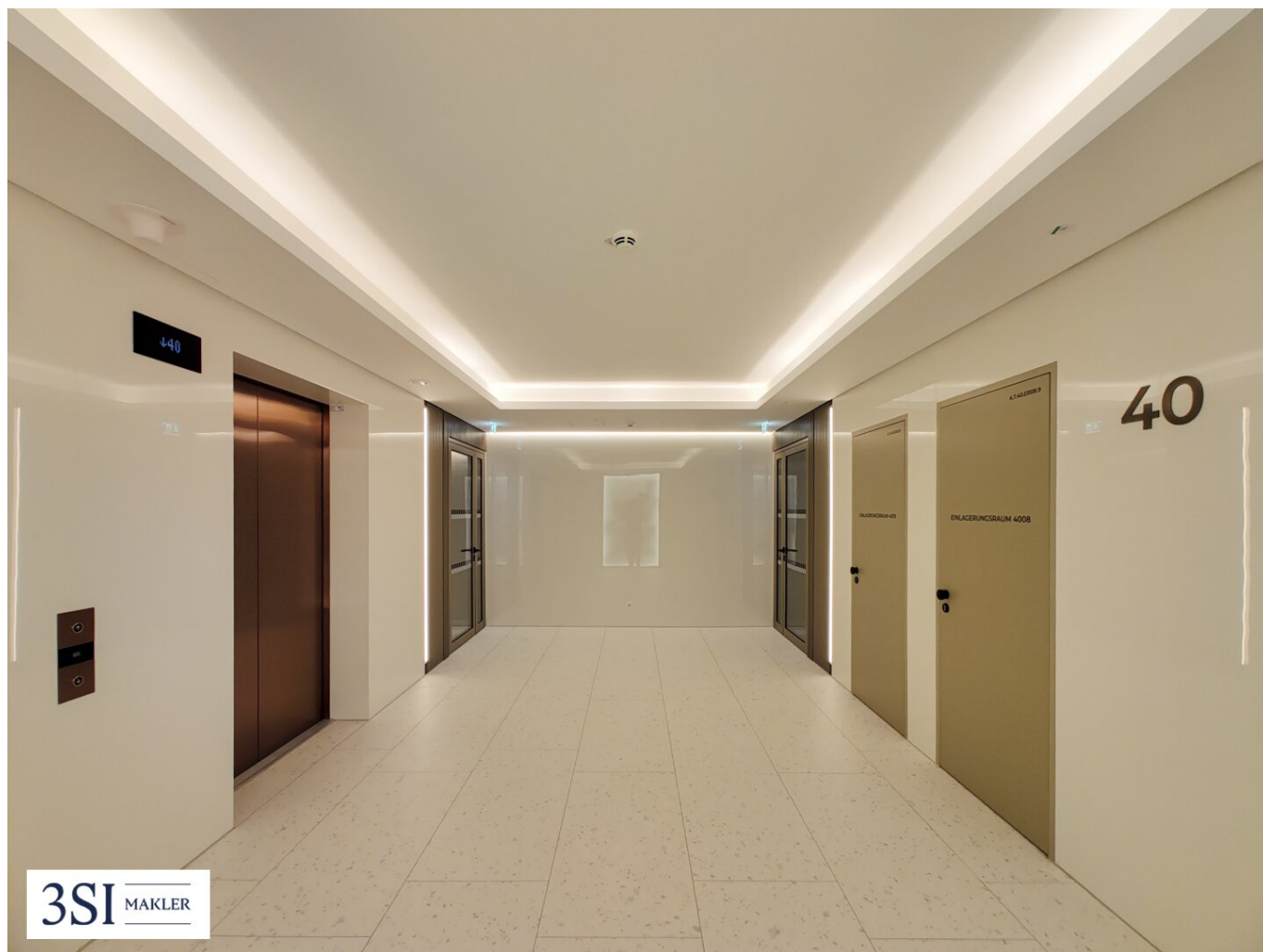












DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 38
TOP 38-01

Wohnfläche: ca. 113,96 m²
 Balkon: ca. 8,31 m² + 7,47 m²
 Loggia: ca. 11,51 m²

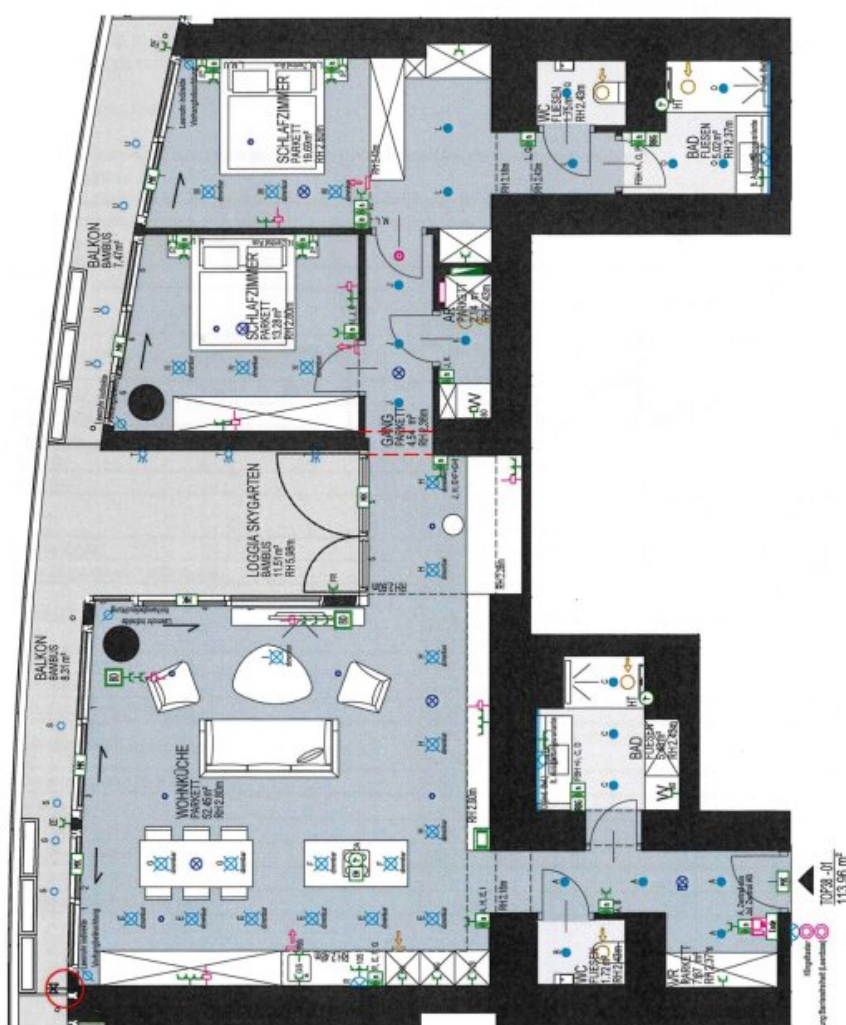
Kathlenberg

4

CHILMARK INC.

SORAVIA
IMMO CONTRACT

CanisBleeds | Wieshammer Straße 2, 1220 Wien | www.canisbleeds.at



SONDERWUNSCH

M 1:100
of DIN A4)

Planland 04.04.2023 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Peripheriedaten, abgehangene Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungetriggerte Werte und können sich noch geringfügig ändern. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind normalerweise keine Revisionsanforderungen werden nach technischer Erfordernis ausgestellt. Die Lage der Elektronalstationen kann variieren.

Objektbeschreibung

Das Projekt - DANUBEFLATS

- Mit rund 180 Metern und 48 Stockwerken der höchste Wohnturm Österreichs
- Atemberaubende Ausblicke
- Elegante 5 Star Lobby mit Doorman
- Großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, ganzjährig beheiztem Pool und Cocktailbar
- Top ausgestattete Business Lounge, Event Lounge, Executive Lounge, Sky-Gärten
- Gastronomie mit attraktivem Gastgarten
- Begrüntes "Park"-House
- Architektur vom renommierten Architekturbüro A01 Architects
- Allgemeinflächen designt vom internationalen Büro LABVERT in Zusammenarbeit mit A01 Architects

Infrastruktur ohne Grenzen

- Top Anbindung an die historische Innenstadt sowie an den Flughafen
- Internationales Umfeld, UNO-City und zahlreiche internationale UNternehmen

- U-Bahn Station angrenzend an das Areal
- Gastronomie und Nahversorgung direkt im Haus
- Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Donauzentrum in wenigen Minuten erreichbar

Freizeitvergnügen vom Feinsten

- Wunderschöne Naturschutzgebiete und Naherholungsgebiete vor der Haustüre: Donaupark, Donau, Donauinsel sowie Alte Donau fußläufig erreichbar
- Ideal für Sport, Freizeit, Rückzug
- Direkter Zugang zur Neuen Donau
- Bootsfahrten direkt am "Kaiserwasser"

Erstklassige Wohnung

Zum Verkauf steht eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung in den begehrten DANUBEFLATS in Wien – einem der renommiertesten und exklusivsten Wohnkomplexe der Stadt. Diese Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch luxuriöse Ausstattung und außergewöhnlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich im 38.Obergeschoß und sorgt mit einem intelligenten Grundriss, einer offenen Raumaufteilung und umlaufenden Freiflächen für ein einzigartiges Wohngefühl. Die atemberaubende Aussicht, die wechselnden Lichtstimmungen, welche man durch die raumhohen Fensterflächen bewundern kann, sowie die edle Ausstattung machen das Wohnen zum Erlebnis.

Diese stilvolle 114 m² große 3-Zimmer Wohnung verfügt über eine großzügige Raumhöhe von rund 2,80m, einer Freifläche von insgesamt 27m² sowie einer Smart Living Technology

Ausstattung und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Gäste-Toilette
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss
- großzügige Wohnküche mit Zugang zum Loggia Skygarten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- weiteres Schlafzimmer mit Schrankraum, Bad en Suite und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche und WC

Optional kann gerne ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden.

Die Kosten dafür belaufen sich auf € 50.000,-

Erleben Sie das höchste Maß an Wohnkomfort und Lifestyle im Herzen Wiens.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <300m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <325m
Universität <1.525m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.900m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <425m
Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <75m
Straßenbahn <1.550m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap