

**Perfekte Wohnung, perfekte Lage, Perfekte Aussicht**



**Objektnummer: 488**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 48,83 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,86                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 642.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 269,10 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

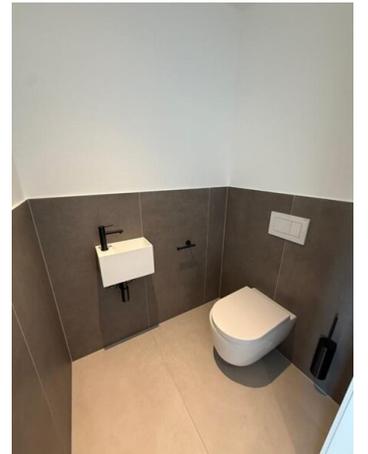
Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

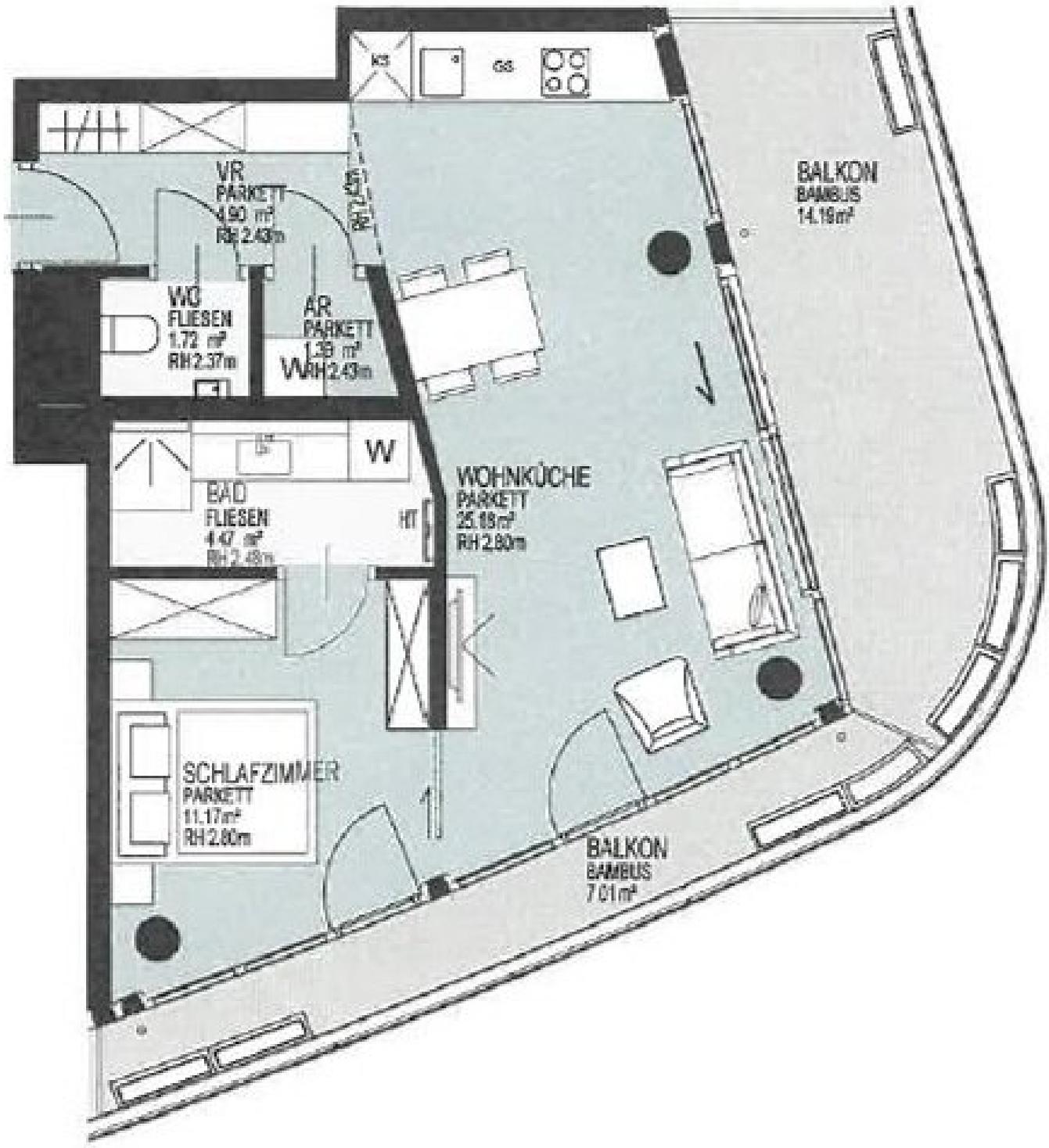
termin zur











## Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufanbote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Die Wohnung mit Balkonen liegt in einem der obersten Stockwerke im Danube Flats Gebäude in der Wagramer Straße 2 im 22. Bezirk.

Die Ausstattung beinhaltet eine moderne Küche, offene Gestaltung der Räume, smarte Klimasteuerung, Fußbodenheizung über Fernwärme

Perfekter Fernblick ist durch die Balkone auf die Donau und die Stadt gegeben, die U1 ist gleich ums Eck um schnell in die City zu gelangen. Das Kaiserwasser und die alte Donau und deren Erholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Das Danube Flats Gebäude selbst bietet viele Wellnessangebote mit Spa-Bereich, Sauna, ganzjährig beheizter Pool, Fitness Bereich, Yoga Raum und Cocktail Bar.

Eine Eventlounge exklusiv für Bewohner der Danube Flats im 12. Stock und eine Executive Lounge im 32. Stock runden das Angebot perfekt ab.

Ein Fahrradabstellraum und Kinderwagenabstellraum sind selbstverständlich vorhanden.

### 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 <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap