

**Danubeflats – Österreichs höchstes Wohnhochhaus mit  
atemberaubendem Ausblick, exklusivem Spa und urbanem  
Luxus direkt an der Neuen Donau**



**Objektnummer: 1945/256**

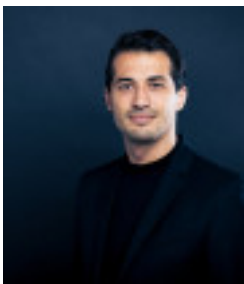
**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 32,12 m²             |
| Zimmer:                       | 1                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 18,48 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,86               |
| Kaufpreis:                    | 450.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

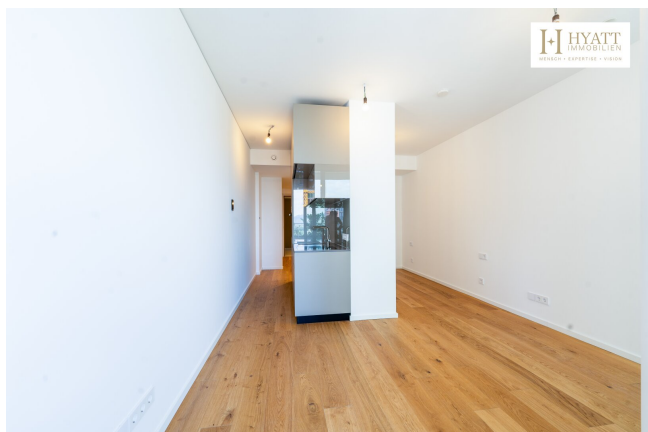
## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

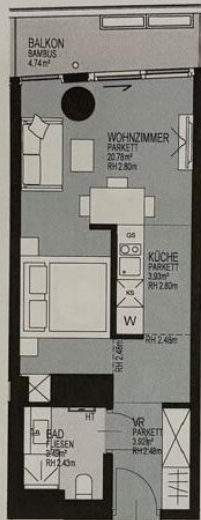
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien

T +43 664 140 47 04









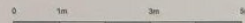
TOP 12 - 12  
32.12 m²

Legende:

- W Waschmaschine
- KS Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagenraum
- HT Handtrockner
- Säule
- Schiebelelement
- Fallrohr
- Deckensprung

Planstand: 21.05.2021 | Die Möblierung und Kücheneinrichtung sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße erforderlich.

M 1:100  
(auf DIN A4)

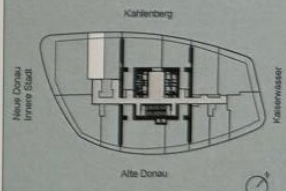


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 12  
TOP 12-12



Wohnfläche: ca. 32.12 m²  
Balkon: ca. 4.74 m²



Ein Produkt von:



SORAVIA

Vermarktung:



Danube Flats | Wagnergasse 2, 1200 Wien | www.danube flats.at

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf rund 32,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein gut geschnittenes Zimmer – ideal für Paare, Singles oder Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

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 <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