

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



Objektnummer: 1945/255

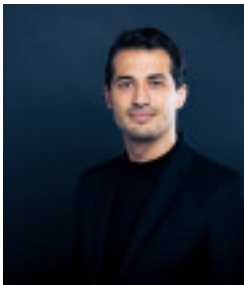
Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



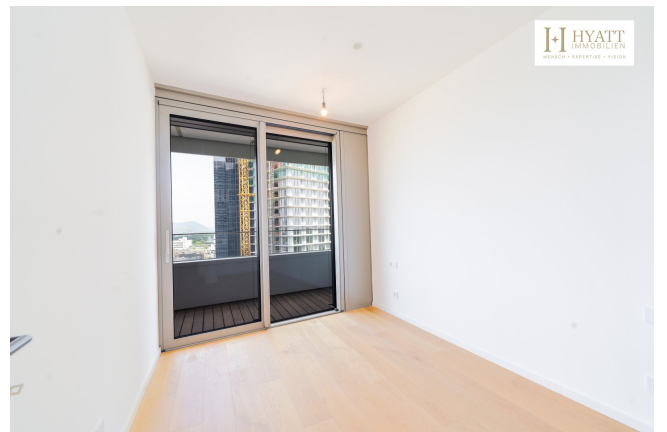
Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 664 140 47 04





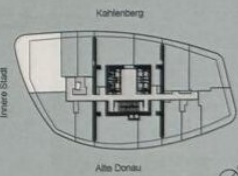


THE ONE AND ONLY.

EBENE 12
TOP 12-11



Wohnfläche: ca. 91,15m²
Balkon: ca. 33,03m² + 11,40m²



Ein Projekt von:
S+B GRUPPE **SORAVIA** **IVV**
Donaufeld | Wagener Straße 2, 1220 Wien | www.donaufeld.at

Anlage .1/A

Legende:

- W Waschmaschine
- KS Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handluchtrockner
- Säule
- Schiebelelement
- Fallrohr
- Deckensprung
- ⊗ Kaminventil



M 1:100
(auf DIN A4)



Planstand: 21.05.2021 | Die Möblierung und Küchens sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-
änderungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Besetzung von Einbaumöbeln sind Naturmaße erforderlich!

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf rund 91,15 m² Wohnfläche mit 2 Balkone mit insgesamt 44,43 m² und bietet drei gut geschnittene Zimmer – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Der Blick direkt zur Donau und Stadttinneren macht rundet das Gesamtpaket und macht es zu einer außergewöhnlichen Wohnung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet.

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.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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