

**Außergewöhnlicher Balkon, Sonne fast den ganzen Tag,
Ausblick wohin das Auge reicht: Neubau Erstbezug
DANUBEFLATS**



Objektnummer: 1939/165152

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Provisionsangabe:	

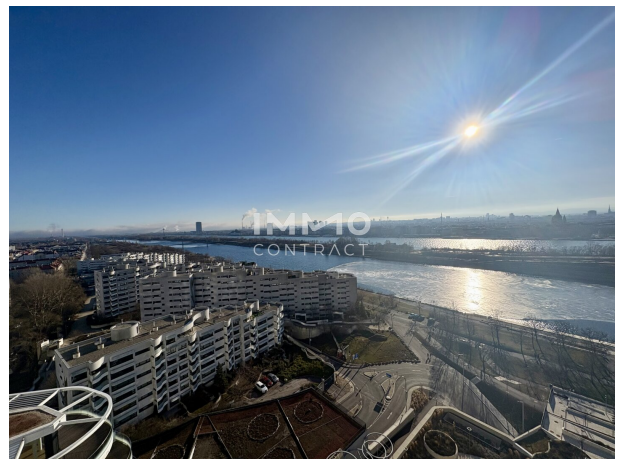
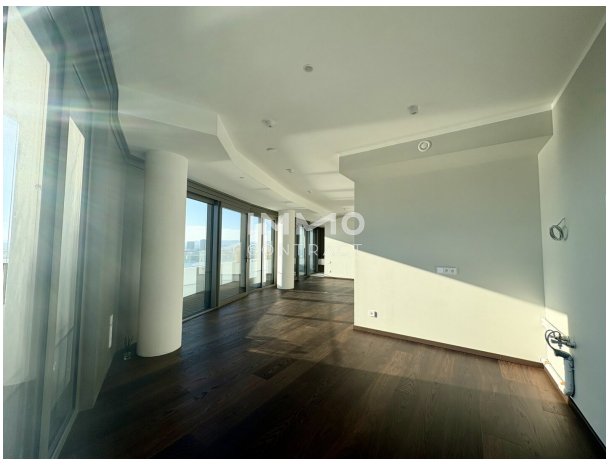
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

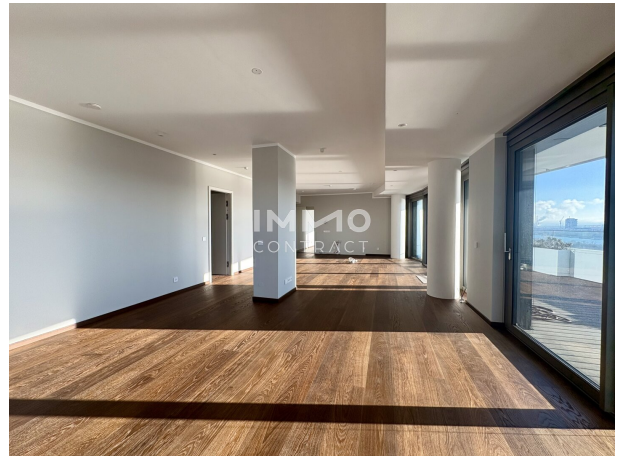


Mag. Ines Lirsch-Toifl

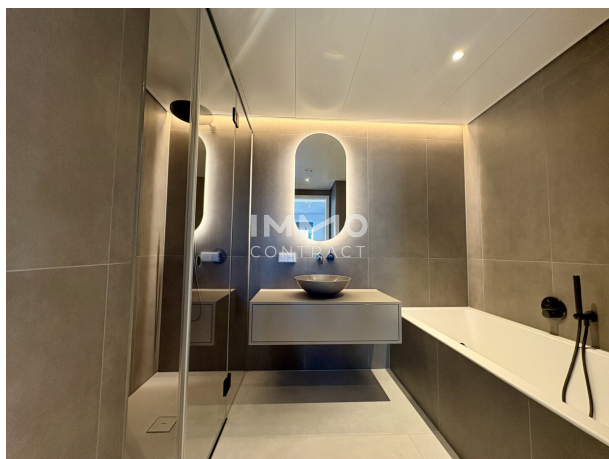
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





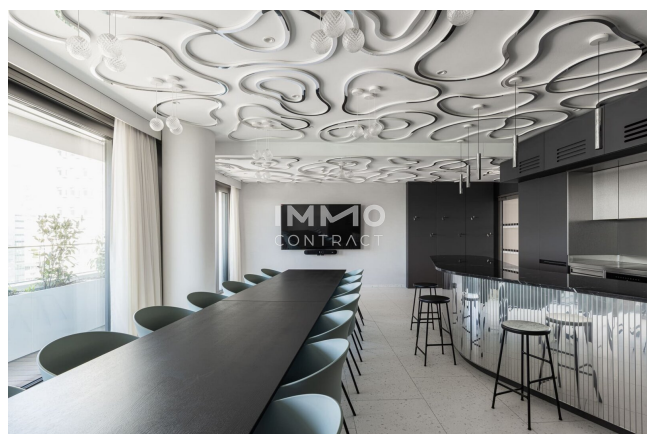


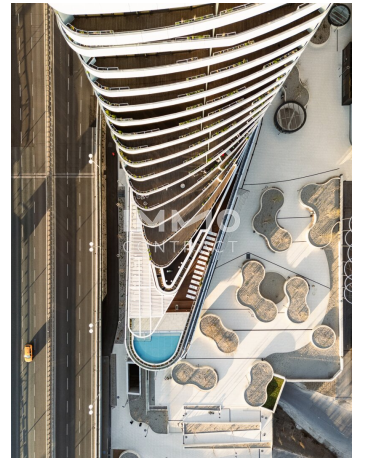








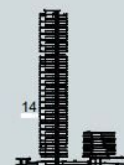




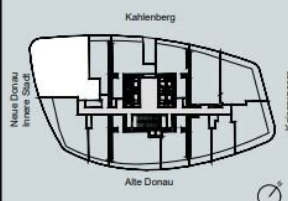


DANUBEFLATS THE ONE AND ONLY.

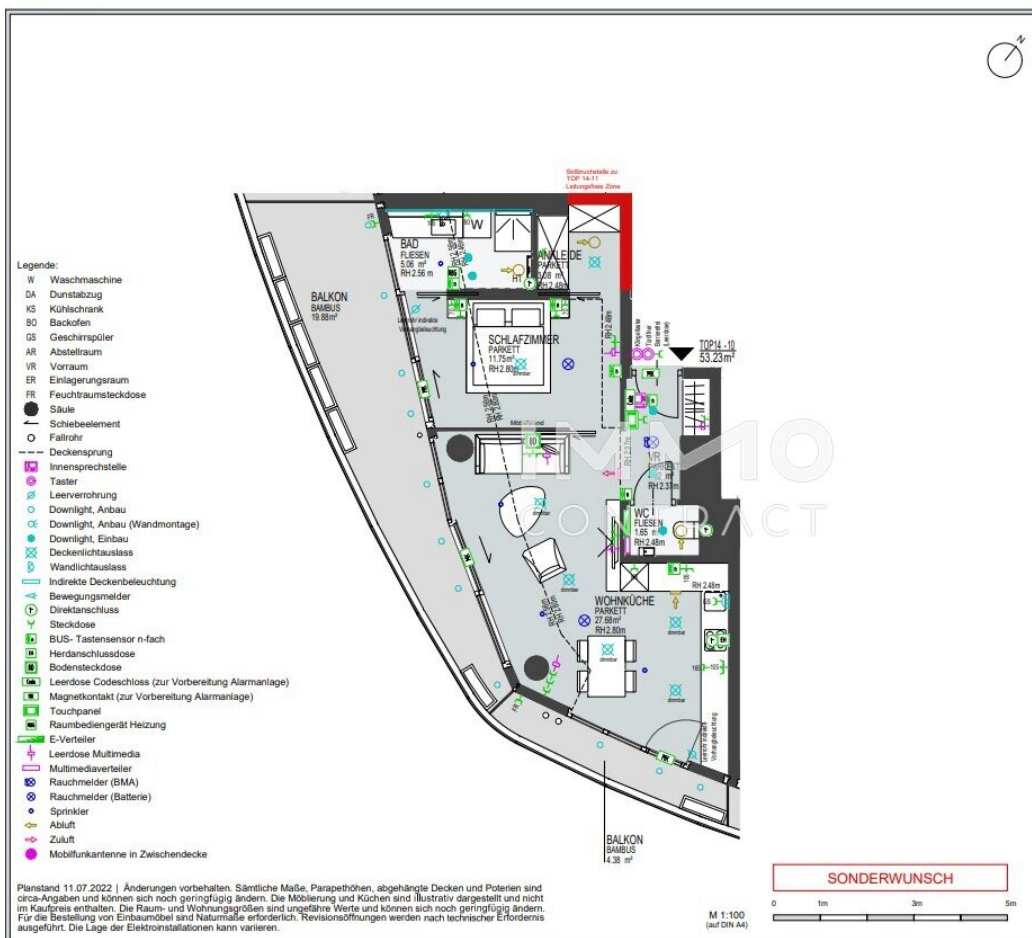
EBENE 14
TOP 14-11



Wohnfläche: ca. 102.98 m²
Balkon: ca. 42.12 m² + 11.94 m²



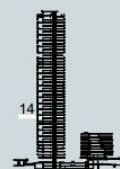
EIN PROJEKT VON: **S+B** **SORAVIA** **IVV**
DANUBEFLATS | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at



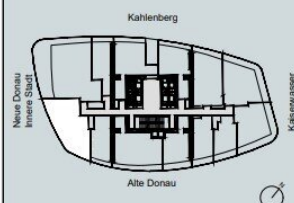
DANUBEFLATS

THE ONE AND ONLY.

EBENE 14
TOP 14-10



Wohnfläche: ca. 53,23m²
Balkon: ca. 4,38 m² + 19,88m²



EN PROJEKT VON: **S+B GRUPE** **SORAVIA**

VERMARKTUNG: **IMMO CONTRACT**

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung begeistert mit Großzügigkeit, Flexibilität und einem Ausblick, der seinesgleichen sucht. Der weitläufige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und die weitere Fläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – bis hin zur Option, insgesamt drei Schlafzimmer zu realisieren.

Zwei stilvolle Badezimmer sorgen für höchsten Wohnkomfort: eines mit traumhaftem Blick über die Stadt, das andere mit Badewanne und separater Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Toiletten sowie einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, der im Alltag für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das absolute Highlight ist der über 70 m² große Balkon: Sonne begleitet Sie hier vom Vormittag bis zum stimmungsvollen Sonnenuntergang hinter dem Kahlenberg. Der Ausblick ist schlichtweg spektakulär – von der Wiener Innenstadt mit Stephansdom, Prater und Riesenrad bis hin zur umliegenden Natur der Donauinsel, Neuen Donau bis hin zu den Hausbergen Wiens.

Eine Wohnung, die Stadt und Natur auf einzigartige Weise verbindet – einfach ein Traum!

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartner!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <275m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <300m

Universität <1.525m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <25m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.900m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <425m

Polizei <100m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <1.200m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap