

**ERSTBEZUG: Elegantes Apartment mit Top-Ausstattung  
und Stadtblick Neue Donau, Dooman, Gym, Lounges!**



Titelbild

**Objektnummer: 1939/164033**

**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:                   | 373,68 m²            |
| Zimmer:                       | 6                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,23 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80               |
| Kaufpreis:                    | 5.903.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Projektteam DANUBEFLATS

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 2302  
F +43 732 890 800 2466



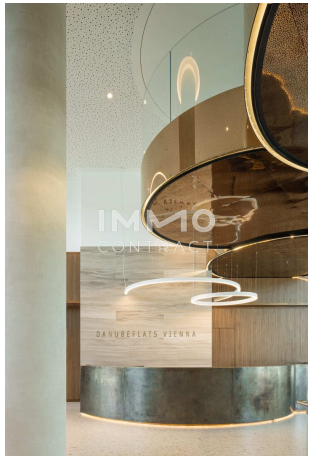


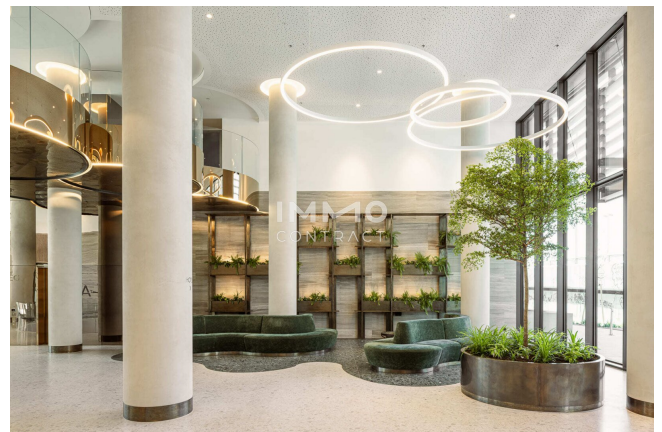


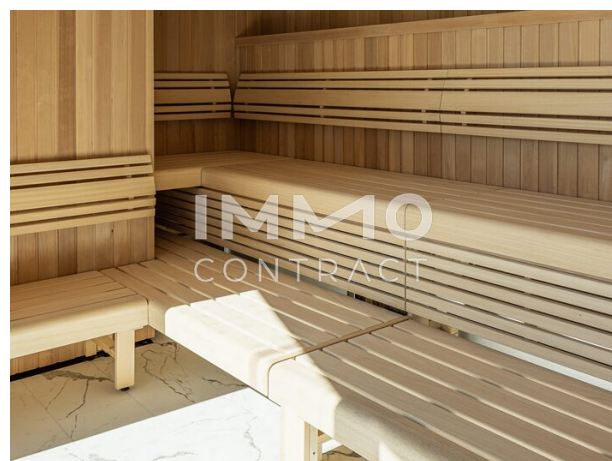


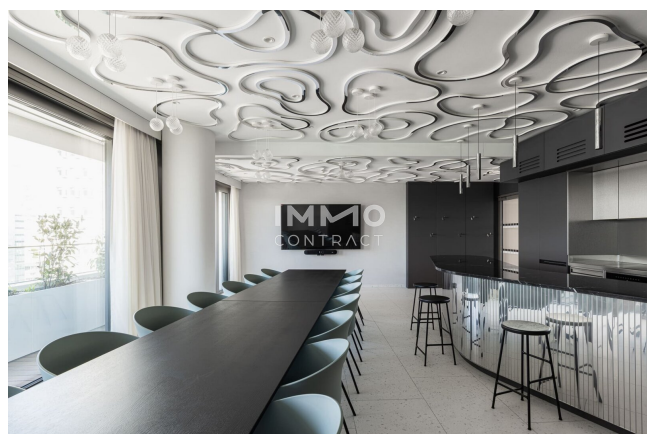


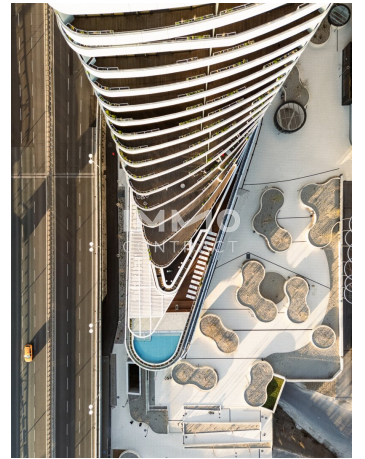














- Legende
- 10 Intensivschicht
  - 20 Dienstleitung
  - 30 Nachschicht
  - 40 Geschicht
  - 50 Abrechnung
  - 60 Vertrieb
  - 70 Eingangsplanung
  - 80 Verkaufsförderung
  - 90 Produktentwicklung
  - 100 Sonstige
  - 110 Sachbearbeiter
  - 120 Redakteur
  - 130 Zeichner
  - 140 Hersteller

Freiwillig 14.01.2023 | Die Mitgliedschaft wird kostenlos und ausschließlich in Deutschland angeboten. Derzeit sind keine Gebühren vorgesehen. Die Mitgliedschaft ist für alle Personen offen, die sich für die Themen der Initiative interessieren.

## Objektbeschreibung

### ERSTBEZUG JETZT - DIREKT AN DER NEUEN DONAU

Es ist an der Zeit, Wohnqualität neu zu definieren, Maßstäbe in Sachen Lebensqualität, Architektur und Service zu setzen. Überragende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert und auf 48 Stockwerken genau das hält, was sie von außen verspricht. DANUBEFLATS wird meiner Höhe von rund 180 Metern der höchste Wohnturm Österreich und bietet Wohnungsgrößen individuell schon ab ca. 30 Quadratmeter.

Diese luxuriöse 6-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Besonders hervorzuheben ist die ca. 120 m<sup>2</sup> große Wohnküche, der perfekte Raum für kulinarische Erlebnisse und gesellige Zusammenkünfte. Große Fensterfronten bieten einen beeindruckenden Panoramablick auf die Innenstadt, die Donau und den Kahlenberg und sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Der Masterbedroom ist ein echtes Highlight: Er verfügt über ein großzügiges, en-suite Bad mit einer freistehenden Badewanne, einer luxuriösen Walk-in-Dusche und einer privaten Sauna – ideal für entspannende Stunden in Ihrem eigenen Wellnessbereich. Zusätzlich bietet die Wohnung zwei weitere stilvoll ausgestattete Bäder, die alle mit exklusiven Armaturen und modernen Akzenten überzeugen. Die sechs Zimmer lassen sich individuell gestalten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Eine begehbare Garderobe sorgt für praktischen Stauraum und erhöht den Komfort der Wohnung.

Zusätzlichen Stauraum schafft der auf der selben Ebene befindliche Einlagerungsraum mit ca. 3,52 m<sup>2</sup>.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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!

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 <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