

**Naturnahe und moderne Balkonwohnung in toller Lage an  
der Donau! Provisionsfrei**



View draußen

**Objektnummer: 124712\_227**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2A
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	30,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	30,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	900,00 €
Kaltmiete (netto)	818,18 €
Kaltmiete	821,92 €
Betriebskosten:	70,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH











# DANUBEVIEW

## EBENE 07 TOP 7-10



Wohnfläche: ca. 30,87 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,77 m<sup>2</sup>

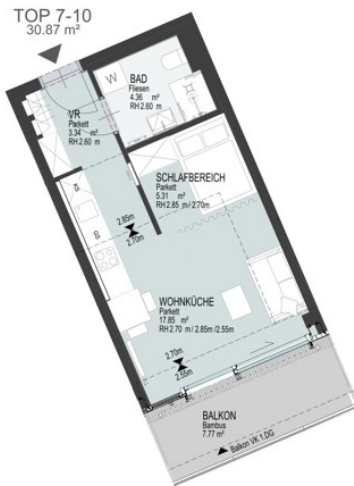
Kahlenberg

Neue Donau  
Innen-Strasse



Kahlenberger  
Donau

Alte Donau



### Legende:

- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- Q Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagenraum
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WSP Wohnungsübergabepunkt
- E-VERT. Elektroverteil.
- Sk Skulptur
- Sch Schwellenelement
- F Fahrstuhl
- G Geländer
- D Deckenleuchte
- K Kemperventil

Unverbindliche Planzeichnung. Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und konstruktive Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Mäße sind in Balken dargestellt und nicht im Kadastreizplan. Geländehöhe ca. 1,10 m. Für die Bestimmung von Einbauort und Naturmaße erforderlich!



EIN PROJEKT DES  
**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**

DESIGNPARTNER: **SORAVIA** **IMMO**

GRUPPE

Donauinsel

Wagnerstraße 24, 1020 Wien

## Objektbeschreibung

Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Designer-Küche und Markengeräten – Perfekt für jeden Lifestyle Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit hochwertigen Materialien und sorgt für ein echtes Wohlfühlambiente. Die exklusive Designer-Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet alles, was das Herz begehrt – vom eleganten Kochfeld bis hin zu praktischen Aufbewahrungslösungen. Die geschmackvolle Einrichtung in ansprechenden Farben schafft eine harmonische Atmosphäre und lässt sich ideal an individuelle Vorlieben anpassen. Ob für Singles, Paare oder als City-Apartment für Menschen jeden Alters – diese Wohnung bietet modernen Lifestyle in jeder Hinsicht. Mit durchdachtem Raumkonzept und viel Licht fühlt man sich hier sofort zu Hause. Perfekt für alle, die hohe Ansprüche an Stil und Komfort stellen und die Vorzüge des urbanen Lebens genießen möchten. Ideal für alle, die modernes Wohnen zu schätzen wissen!