

**Moderne und lichtdurchflutete Traumwohnung an der  
Donau!**



IMG\_5450

**Objektnummer: 124712\_228**

**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:	49,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.379,98 €
Kaltmiete (netto)	1.254,53 €
Kaltmiete	1.255,99 €
Betriebskosten:	112,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

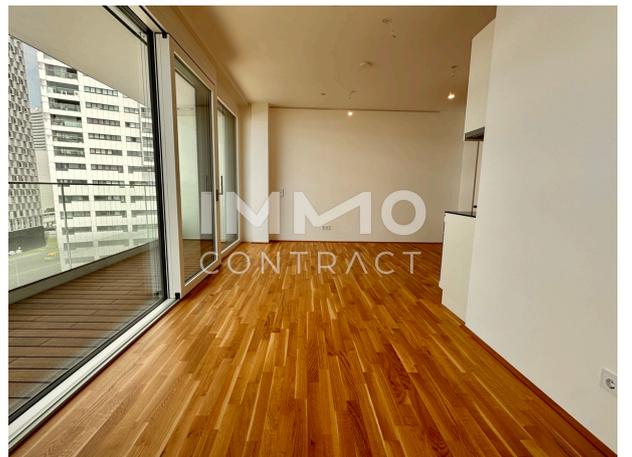
## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH





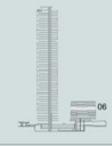






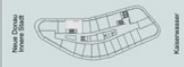
# DANUBEVIEW

EBENE 06  
TOP 6-20



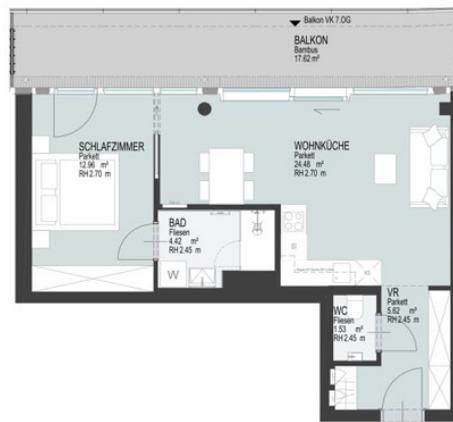
Wohnfläche: ca. 49,01 m<sup>2</sup>  
Balkon: 17,62 m<sup>2</sup>

Kahlenberg



Alte Donau

EIN PROJEKT DES  
**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**



TOP 6-20  
49,01 m<sup>2</sup>

Legende:

- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- G Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Erholungsraum
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WSP Wohnungsübergabepunkt
- E-VERT. Elektroverteiler
- Skulptur
- Schiebelenker
- Fahrstuhl
- Geländer
- Deckenleuchte
- Kaminventil

Unverbindliche Planansicht. Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und konstruktive Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Mäßigung ist Basistausch gestattet und nicht im Kaufpreis enthalten. Geländehöhe ca. 1,10 m. Für die Bestimmung von Einbaumaßnahmen und Naturmaße anfertigen!



## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Designküche und Balkon in Top-Lage an der Donau Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Ausstattung. Die offene, voll ausgestattete Designküche mit integrierten Geräten lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-In-Dusche und schafft eine entspannte Wohlfühlatmosphäre. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Schränke und lässt sich individuell gestalten. Beide Zimmer – das Wohnzimmer und das Schlafzimmer – verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen im Freien bietet. Die Wohnung befindet sich in perfekter Lage direkt an der Donau, mit hohem Freizeitwert und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Innenstadt ist dank der U1 in nur wenigen Minuten erreichbar – eine ideale Verbindung für urbanes Wohnen in bester Lage. Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare, die modernes Design und eine ausgezeichnete Lage schätzen. Ausstattung: •Hochwertige Eichenparkettböden •Feinsteinzeug in den Bädern •Attraktive Freiflächen mit Bambusbelag •Hochwertige Küchen inkl. Markengeräten •Fußbodenheizung und -Kühlung •Elektrische Außenjalousien Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich Ihre Wunschimmobilie, indem Sie sich einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!