

**Luxuriöse Wohnung mit großem Balkon in top Lage! Die  
Freizeit beginnt vor der Türe und die U1 ist auch da!**



IMG\_5466

**Objektnummer: 125653\_35**

**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:	72,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.999,98 €
Kaltmiete (netto)	1.818,17 €
Kaltmiete	1.816,25 €
Betriebskosten:	167,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen







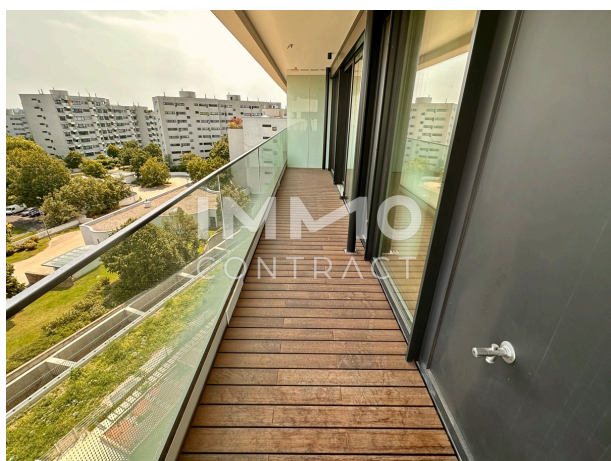
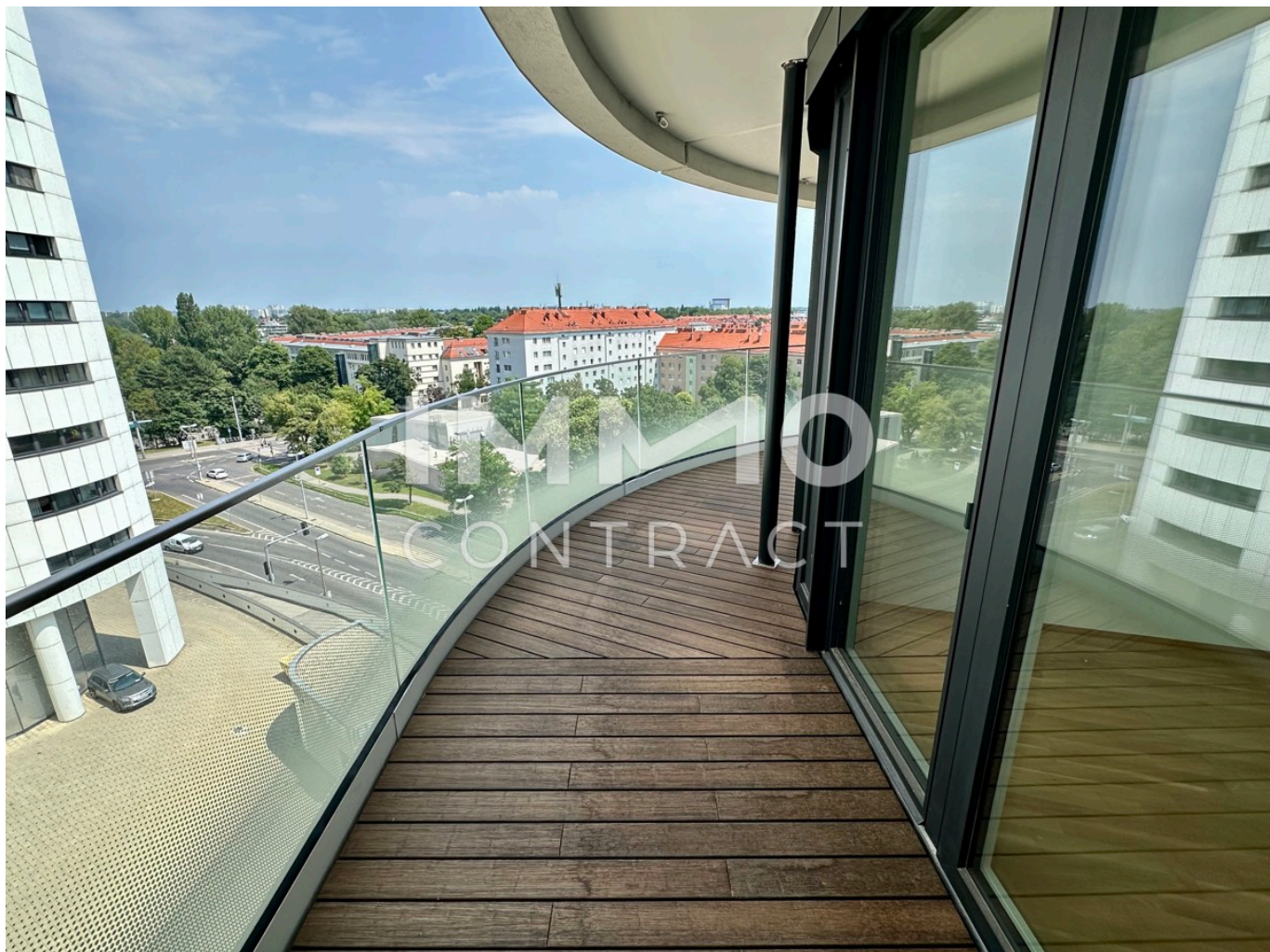








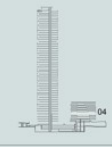






# DANUBEVIEW

EBENE 04  
TOP 4-06



Wohnfläche: ca. 72,62 m<sup>2</sup>  
Balkon: 27,78 m<sup>2</sup>

Kahlenberg



Alte Donau

EIN PROJEKT DES

**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**



TOP 4-06  
72,62 m<sup>2</sup>



- Legende:
- W Waschmaschine
  - K Küchschrank
  - G Gasheizkörper
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - ER Einlagerungsraum
  - FBH Fußbodenheizungsverteiler
  - WSP Wohnungsübergabepunkt
  - E-VERT. Elektroverteiler
  - Skulptur
  - Schließelement
  - Fahrstuhl
  - Geländehöhe
  - Deckenleuchte
  - Kamperventil

Unverbindliche Planzeichnung. Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und konstruktive Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Maßstabangabe ist für die Bestimmung der Einbaumaße und der Naturmaße anzuwenden.





## Objektbeschreibung

Ideal gelegen, direkt an der Neuen Donau mit großartiger Infrastruktur für ein gutes Leben. Sie besteht aus : 2 Schlafzimmer Großes Wohnzimmer mit offener Designküche inklusive Geräte Luxusbad mit Walk-In Dusche Ausgang auf den Balkon von jedem Zimmer! DANUBEVIEW überzeugt nicht nur aufgrund der besonderen Lage und dem atemberaubenden Blick auf die Donau, sondern auch durch den gut durchdachten Wohnungsmix. Sie finden hier auf 8 Geschoßen verteilt 1-4 Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen 30m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine attraktive Freifläche. Ein Ärztezentrum im Erdgeschoß, ein moderner Billa sowie ein Restaurant am Areal runden dieses exklusive Projekt ab. Das Projekt im Überblick: •159 exklusive Mietwohnungen im Erstbezug •1-4 Zimmer •30m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> •Attraktive Freiflächen bei jeder Wohnung •U1 Donauinsel in unmittelbarer Nähe •Attraktiver Standort (Copa Beach, Neue Donau, Ärztezentrum, Billa) •Voraussichtliches Bezugsdatum Mai 2024 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!