

Wagramer Straße 2, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55788

## **ATEMBERAUBENDER FERNBLICK RICHTUNG KAHLENBERG | Danube Flats | 25. Stock | Inkl. Küche | Erwerb als Anleger oder Eigennutzer möglich**



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## ATEMBERAUBENDER FERNBLICK RICHTUNG KAHLENBERG | Danube Flats | 25. Stock | Inkl. Küche | Erwerb als Anleger oder Eigennutzer möglich



### Lage

Donauinsel & Kaisermühlen VIC (U1) | UNO-City | DC-Tower | Austria Center

In dem mit Spannung erwarteten neuen **Landmark der Stadt**, den **Danube Flats**, dem mit **ca. 180 Metern** derzeit höchsten Wohnturm Österreichs direkt an der Donau, gelangt eine **ab sofort bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** im **25. Stock zum Verkauf**. Als **Highlight** ist im **Kaufpreis** bereits eine **Einbauküche mit Geräten** enthalten. Die **vorhandene, geschmackvoll gewählte Möblierung** kann **optional erworben** werden. Die Wohnung besticht durch eine **luxuriöse Ausstattung, eine nachhaltige Energieversorgung mittels Fernwärme** und einen **Fernblick der Superlative Richtung Kahlenberg**. Die **Danube Flats** bieten seinen Bewohnern **maximalen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und zahlreiche Annehmlichkeiten** wie etwa einen **Members Club** mit u.a. **Spa- und Fitness-Bereich** und einem **ganzzjährig beheizten Outdoor-Pool mit Blick Richtung Innere Stadt**, eine **Business-Lounge mit Konferenzräumen und Workingspace**, eine **Event-Lounge mit Profi-Küche ideal für Feierlichkeiten und private Events**, ein **Restaurant mit großem Gastgarten** und einen **Supermarkt direkt im Gebäude**. Die **Lage zwischen den traumhaften Naherholungsgebieten der Donauinsel, der Alten Donau und der Lobau** und die **direkte Anbindung an die U1-Stationen Donauinsel und Kaisermühlen VIC**, wodurch die **Innenstadt in nur ca. 10 Minuten erreichbar** ist, **runden das Angebot ab**.

### HIGHLIGHTS

- **Atemberaubender Fernblick Richtung Kahlenberg**
- **Einbauküche mit Geräten**
- **optional Vollmöbliert**
- **Raumhöhen bis zu ca. 2,8m**
- **Edler Dielen-Parkett (Eiche)**
- **Designbad mit großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen, Walk-in-Dusche, stylischem**

- **Handtuchheizkörper** und **Waschtisch mit Unterschrank**
- **Separates WC** mit **Handwaschbecken**
- **Abstellraum** mit **Waschmaschinenanschluss**
- **Begehbare Garderobe**
- **Stumpfeinschlagende Innentüren**
- **Schiebetüre zum Schlafzimmer** für ein **offenes Raumgefühl**
- **Fernwärme**
- **Heizen & Kühlen** mittels **Decken-Betonkernaktivierung** und **partieller Fußbodenheizung**
- **Geschosshohe, thermisch getrennte Aluminium-Fensterkonstruktionen** mit **3-Scheiben Wärmeschutzverglasung**
- **Jalousien aus Aluminiumlamellen** (außenliegend - elektrisch bedienbar)
- **Zentrale Lüftungsanlage**
- **Smart-Living-System** (**Beleuchtungssteuerung, Steuerung elektr. Sonnenschutz, Umschaltung Heizung/Kühlung und stufenweise Regulierung, Umschaltung Lüftung Normal- und Minimalbetrieb**) - Steuerung mittels Tablets oder Smartphones vorbereitet
- **Balkon** mit **Bambusbelag** und **Pflanzentrögen** mit **automatischer, zentral gesteuerter Bewässerungsanlage**
- **Noble Lobby** mit **Doorman**
- **Smarte Paketabholstation** mit **beheizten und gekühlten Boxen**
- **Members Club** im **4. OG** mit **Spa- und Fitness-Bereich, Outdoor-Pool** (ganzjährig beheizt) mit **Blick Richtung Innere Stadt, Yoga-Raum, Ruhezonen** und **Cocktailbar**
- **Business-Lounge** im **5. OG** mit **Konferenzräumen** und **Workingspace**
- **Event-Lounge** im **12. OG** mit **Profi-Küche, großer Tafel, Bar, Balkon** und **Fernseher** - ideal für **Feierlichkeiten** und **private Events**
- **Skygarten** im **25. OG**
- **Restaurant** mit **Gastgarten** im **EG** geplant
- **Billa-Supermarkt** direkt im **Gebäude**
- **Privater Umkleide- und Sanitärbereich** in **direkter Nähe des Uferzugangs**
- **Direkt angebunden** an die **U1-Stationen Donauinsel & Kaisermühlen VIC** - nur **ca. 10 Minuten** in die **Innenstadt**
- **Beste Lage** zwischen den **traumhaften Naherholungsgebieten** der **Donauinsel, der Alten Donau** und der **Lobau**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 25. Stock
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 61,4 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2 + Abstellraum + Garderobe
- **BALKON:** ca. 6,6 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Nordwest
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. 2,8m
- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **KELLERABTEIL:** nein

Parkmöglichkeiten gibt es beispielsweise in der Garage Reichsbrücke.

**Kaufpreis Anleger:** € 599.900,00 zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Eigennutzer:** € 659.000,00

**Betriebskosten:** € 317,87 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

**Rücklage:** € 14,75 p.M. derzeit

**Wärme, Warmwasser, Kälte, Kaltwasser:** € 109,00 inkl. USt. p.M. derzeit (verbrauchsabhängig!)

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

---



**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 61,39 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 6,59 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	ab sofort
Etage:	25. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	2		
Balkone:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.12.2030
		HWB:	 23,23 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,8

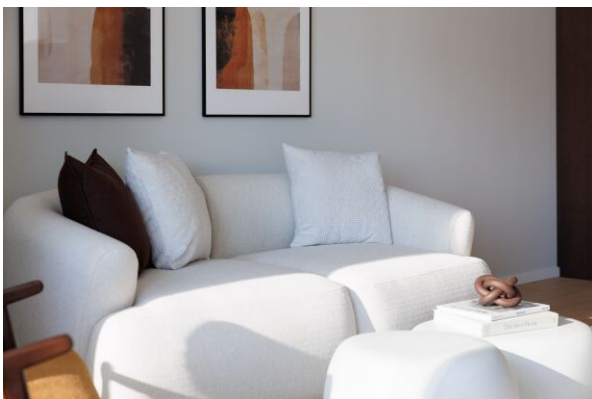
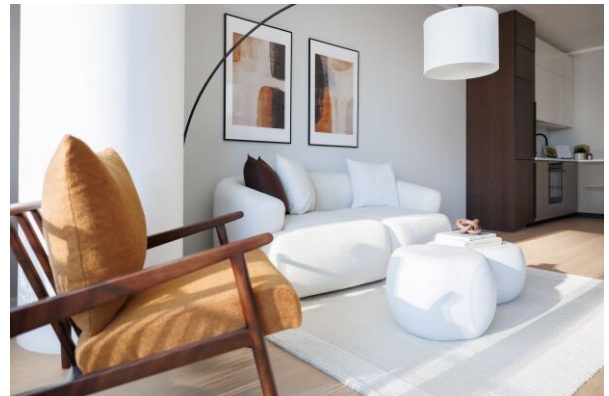
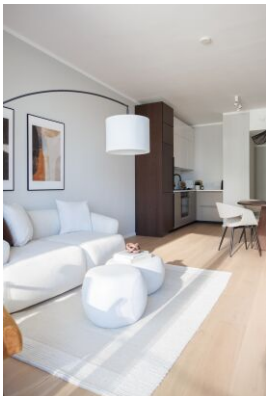
## Ausstattung

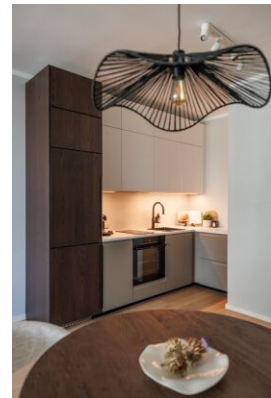
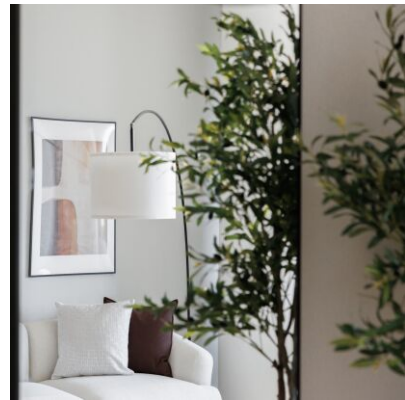
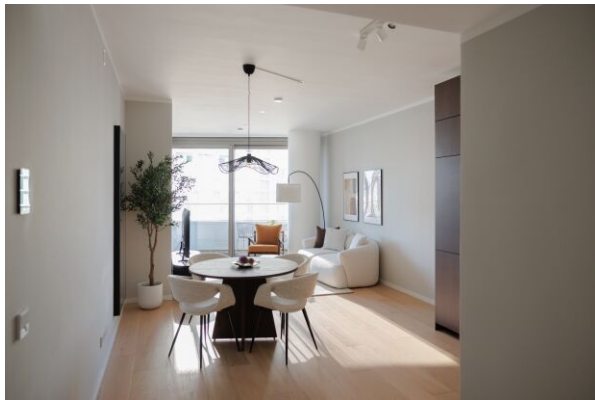
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett	Elektrik:	Smart Home System
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Fernwärme	WCs:	Toilette
Belüftung:	Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Sauna, Swimmingpool, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Wellnessbereich, Kinderspielplatz, Fitnessraum, Paketempfangsbox
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

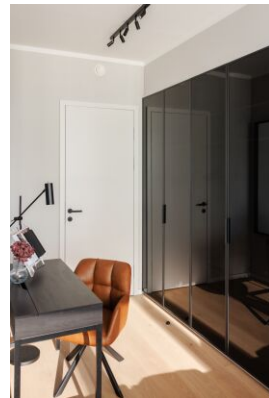
## Preisinformationen

Kaufpreis:	599.900,00 €	Reparaturrücklage:	93.733,02 € per 30.11.2025
Betriebskosten:	288,97 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	14,75 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	28,90 €	Provision:	21.596,40 € inkl. 20% USt.
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	332,62 €		

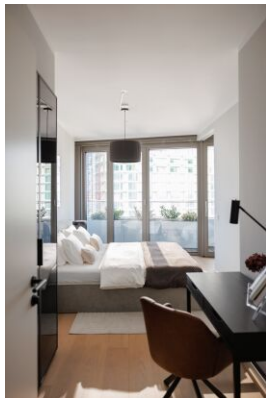
## Weitere Fotos

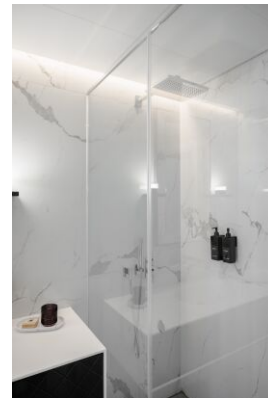


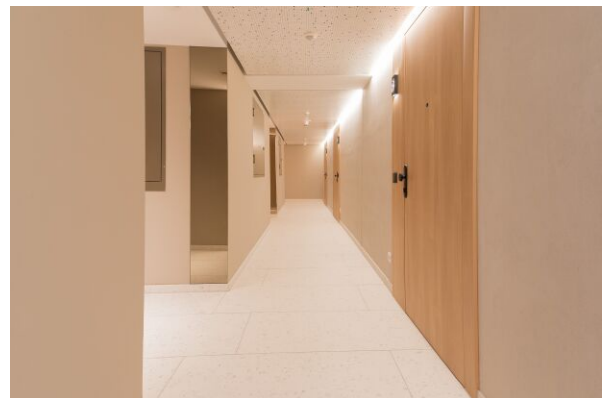
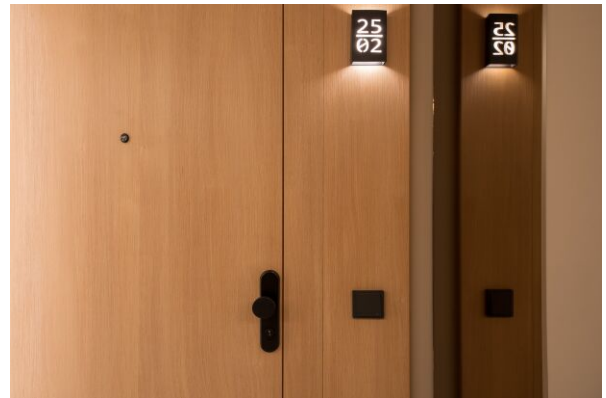




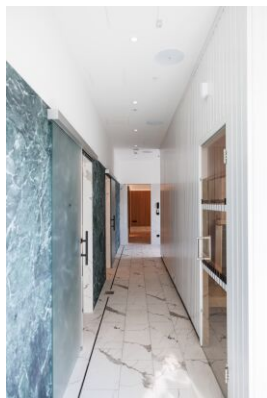
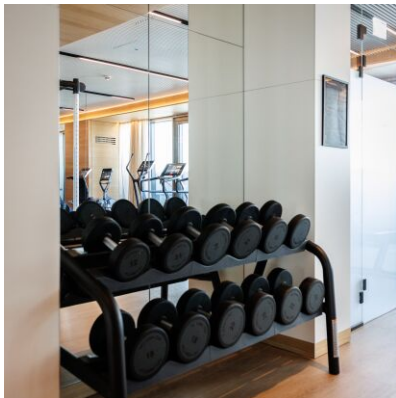
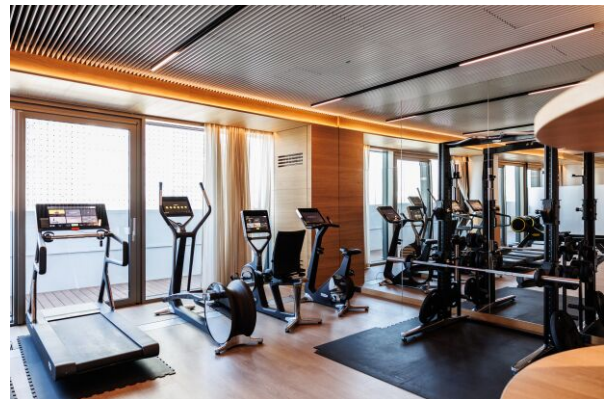


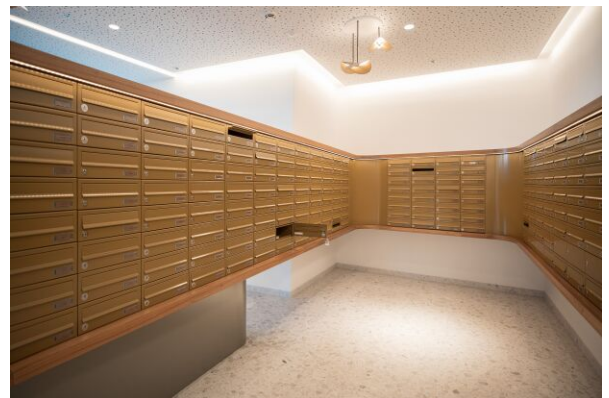
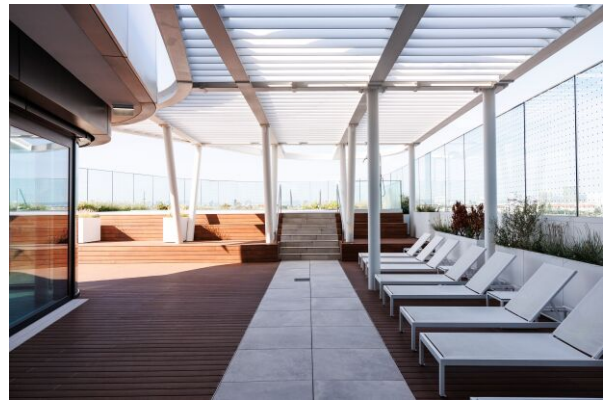


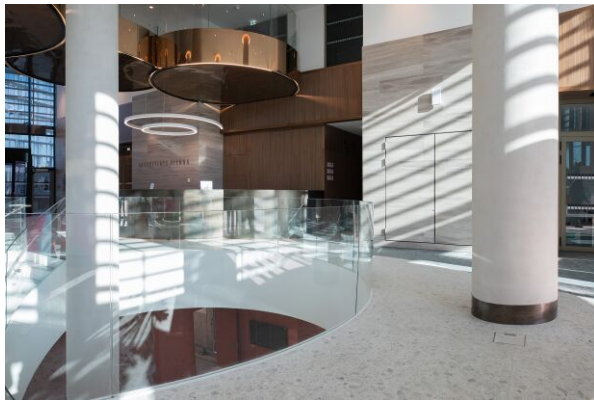








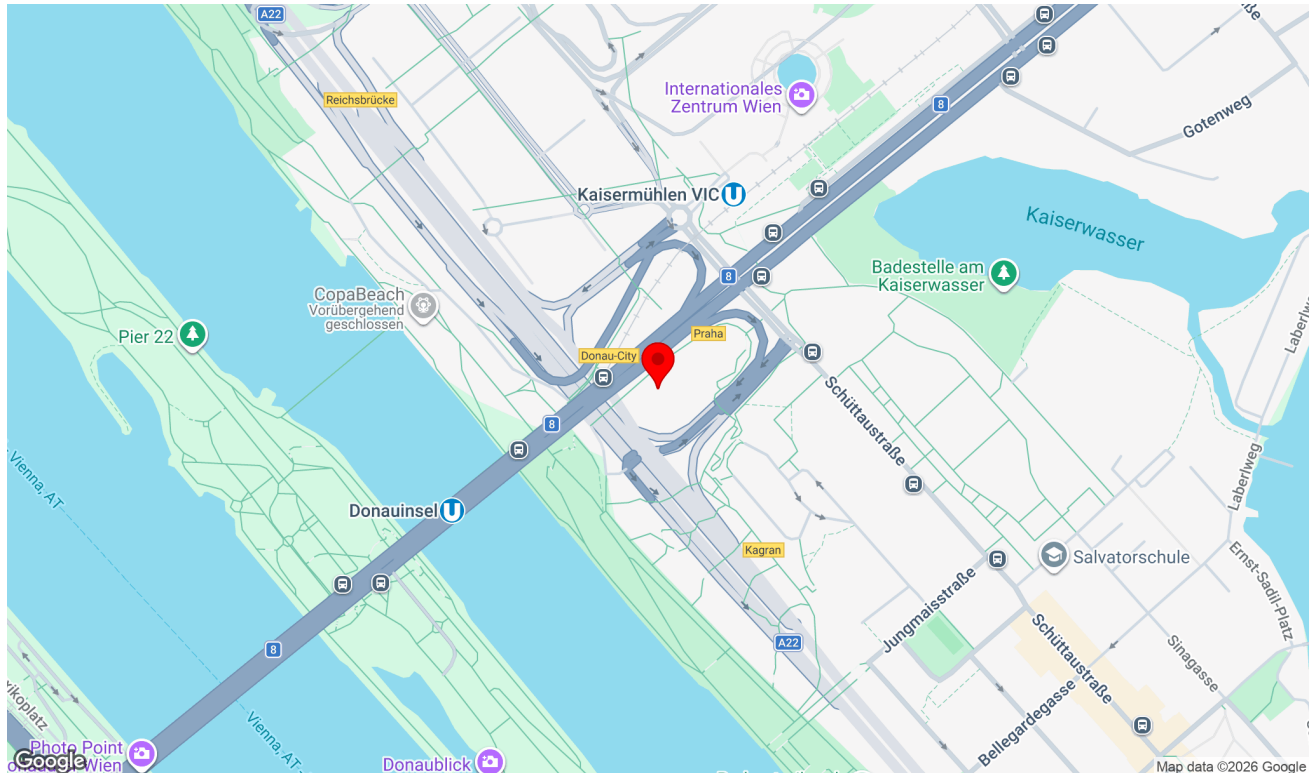






## Lage

Wagramer Straße 2, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	250 m
Klinik	1.250 m
Krankenhaus	2.450 m

### Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.900 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	75 m
Straßenbahn	1.200 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	125 m

### Kinder & Schulen

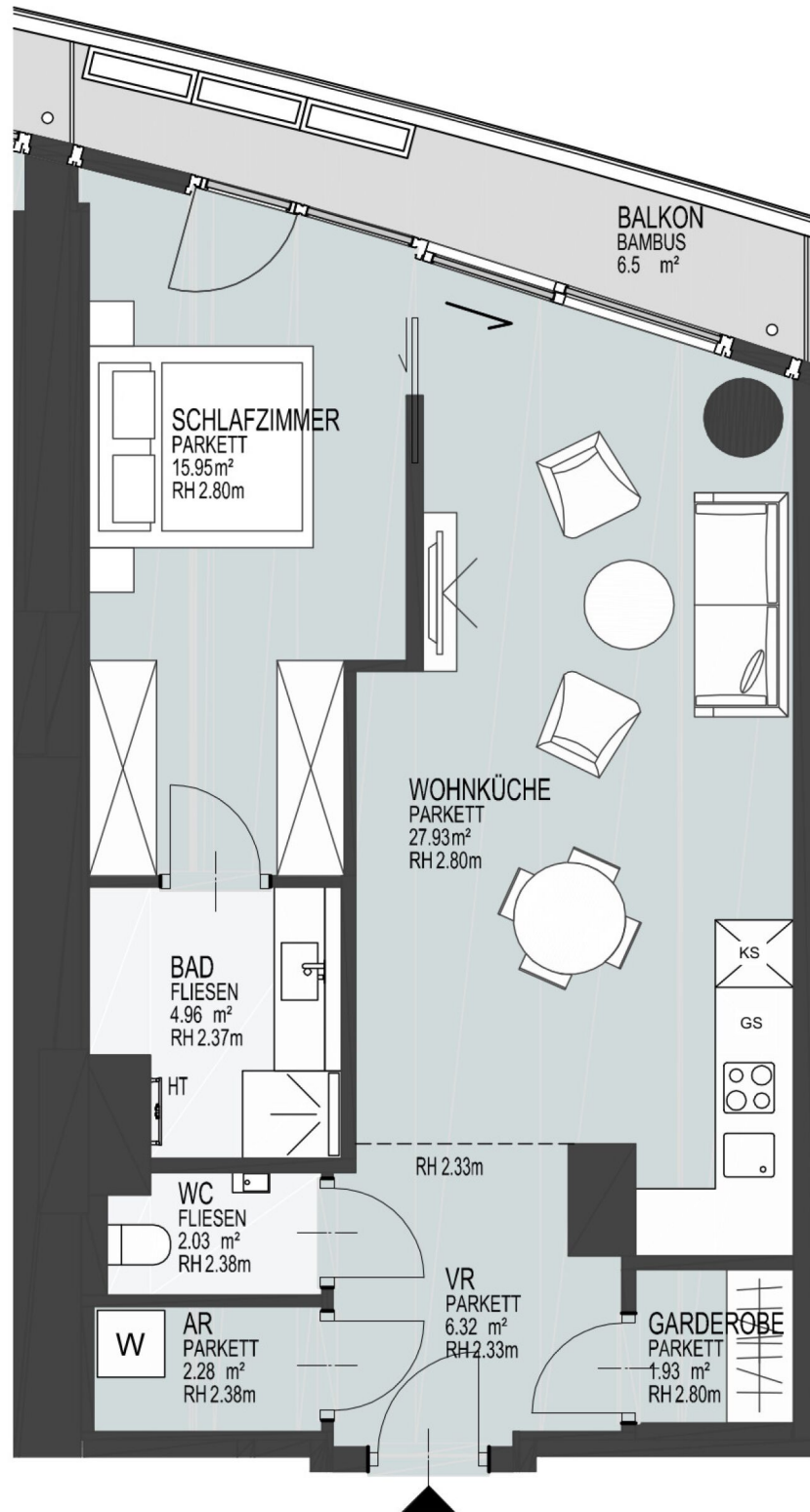
Schule	500 m
Kindergarten	325 m
Universität	1.525 m
Höhere Schule	3.000 m

### Sonstige

Geldautomat	275 m
Bank	275 m
Post	425 m
Polizei	125 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at