



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Wagramer Straße 113a, A-1220 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Wagramer Straße 113a, A-1220 Wien

Investieren an der Alten Donau!

## Wohnen nahe der Alten Donau!

In unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, und der idyllischen Alten Donau, einem der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, steht ein moderner Neubau mit insgesamt 53 Wohnungen. In den Verkauf gelangen 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche, welche dazu einlädt laue Sommerabende darauf zu verbringen.

## Das Objekt

- 11 Wohnungen verfügbar (2-4-Zimmer)
- Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Geräumiger Fahrradabstellraum im Keller
- Energieausweis:
  - HWB: 19,80 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,74, Klasse A

## Die Ausstattung

- Fernwärme, Steuerung mittels witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Klimaanlage im 1. und 2. DG
- 2-Schicht-Fertigparkett, 1-Stab-Dielen in Eichenholz Natur lackiert
- Hochwertige, einfarbige Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen (Format 60x30)
- Marken Sanitär-Keramik und Marken Armaturen
- Hochwertige Marken-Kunststoffenster
- Einbruchshemmende Vollbautüre mit Stahl- oder Holzumfassungszarge (RC2)
- Teilweise inklusive Einbauküche

## Die Lage:

Der Gemeindebezirk Donaustadt ist weit über die Grenzen der österreichischen Bundeshauptstadt hinaus für sein modernes Zentrum bekannt. Berühmte Gebäude wie die UNO-City oder das höchste Gebäude Österreichs, der DC-Tower, befinden sich in der Donaustadt und verleihen dem Standort einen internationalen und modernen Charakter.

- U-Bahn: U1 Kagraner Platz
- Straßenbahn: 26
- Autobus: 22A, 27A, 93A, 94A

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt!

3% Kundenprovision

### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,0 bis EUR 12,75 netto/m<sup>2</sup>

### 3% Kundenprovision

Fertigstellung: bereits erfolgt

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### Energieausweis:

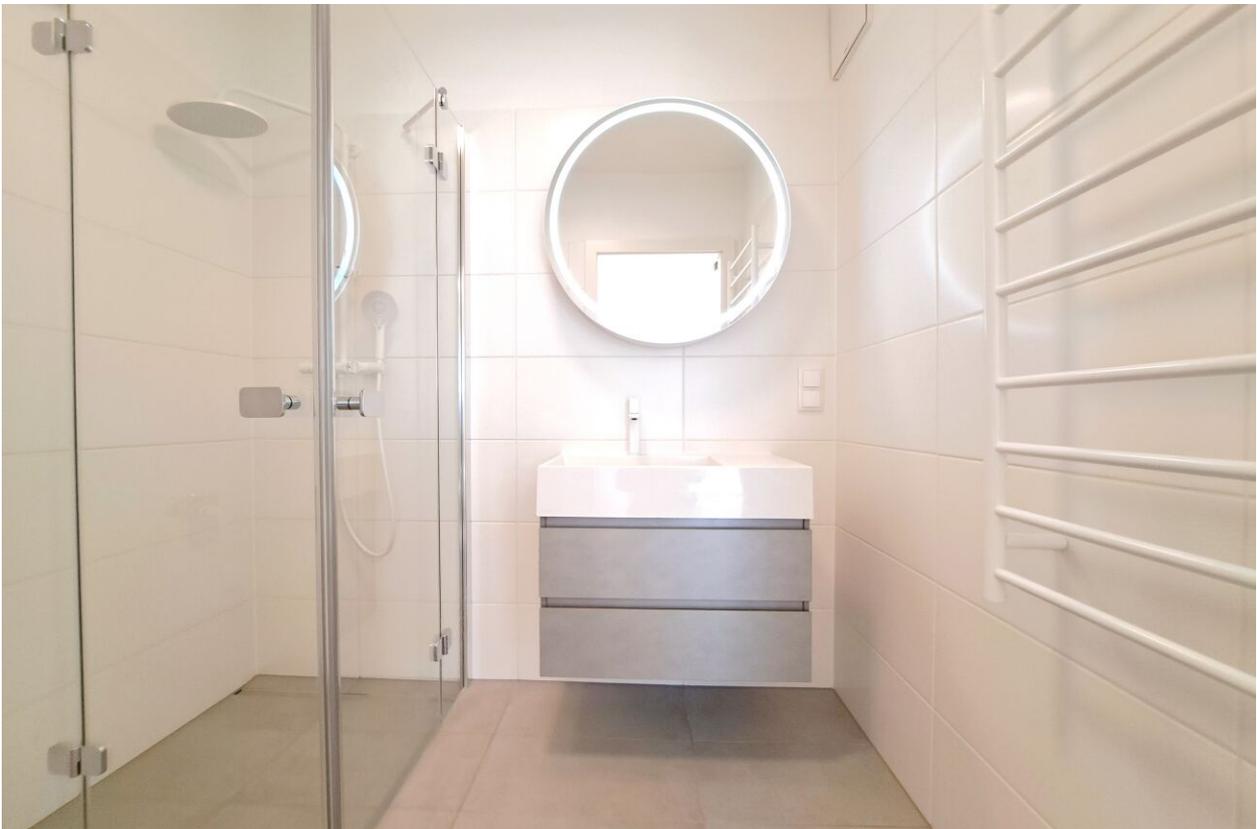
Gültig bis: 04.05.2032

HWB: **A** 19,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,74

## Fotos



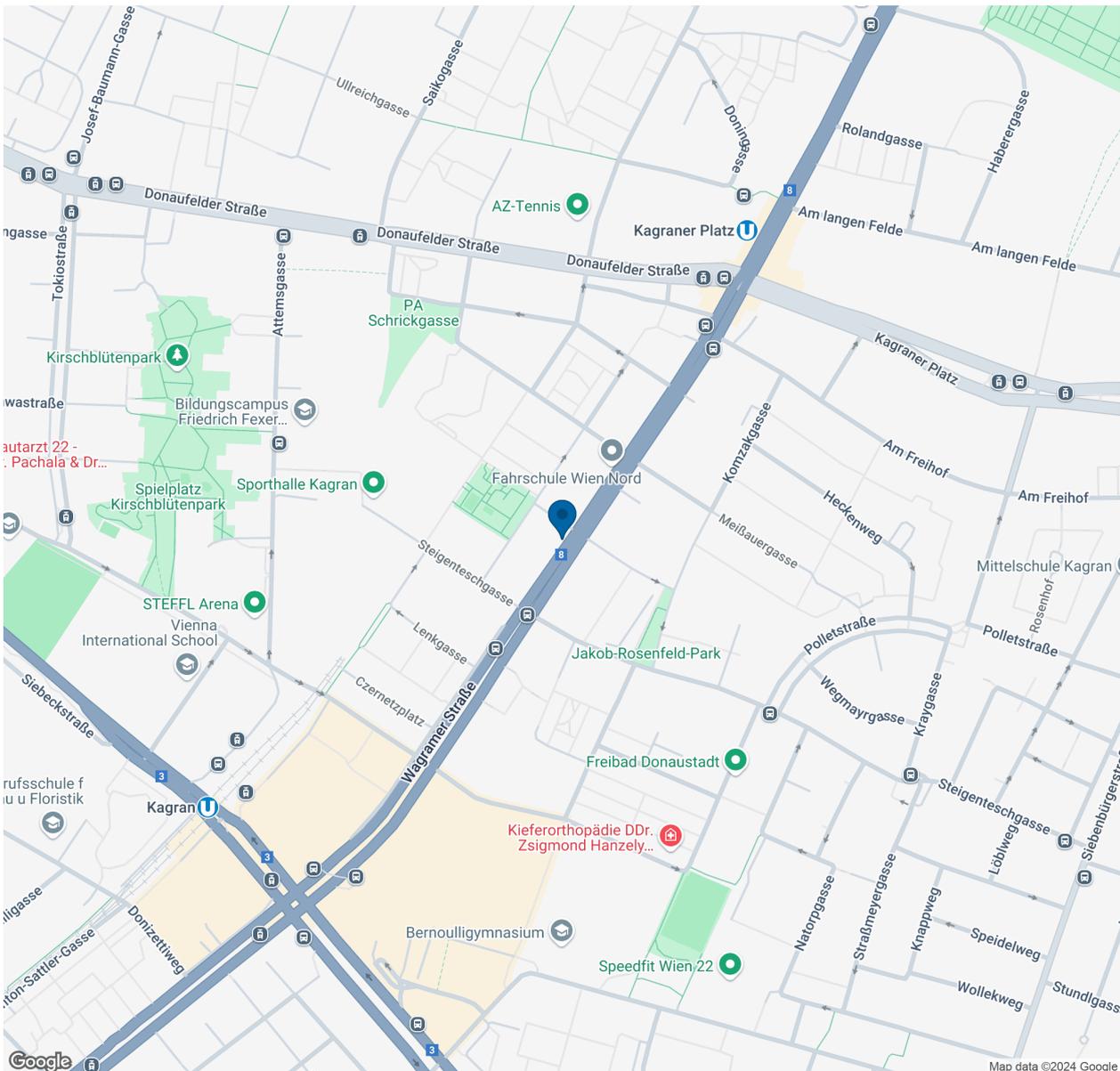




## Lageplan

Der Gemeindebezirk Donaustadt ist weit über die Grenzen Wiens hinaus für sein modernes, pulsierendes Zentrum bekannt. Hier treffen ikonische Gebäude wie die UNO-City und der DC Tower, das höchste Bauwerk Österreichs, aufeinander und verleihen dem Bezirk eine weltoffene und zeitgemäße Atmosphäre. Neben Kindergärten und Schulen in direkter Umgebung bietet das nahegelegene Westfield Shopping Center, nur acht Minuten zu Fuß entfernt, eine Vielfalt an Shopping- und Freizeitmöglichkeiten – perfekt für den Alltag und das urbane Leben.

- U-Bahn: U1 Kagraner Platz
- Straßenbahn: 26
- Autobus: 22A, 27A, 93A, 94A



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

