

**Danube Flats mit Fernblick // 17.Stock // Stilvoll Wohnen  
im höchsten Wohnturm Österreichs**



**Objektnummer: 6914**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.592,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.196,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.447,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,27 €
<b>USt.:</b>	144,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



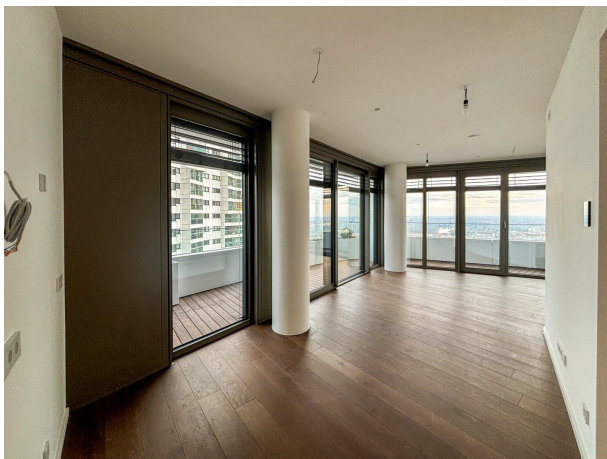
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH







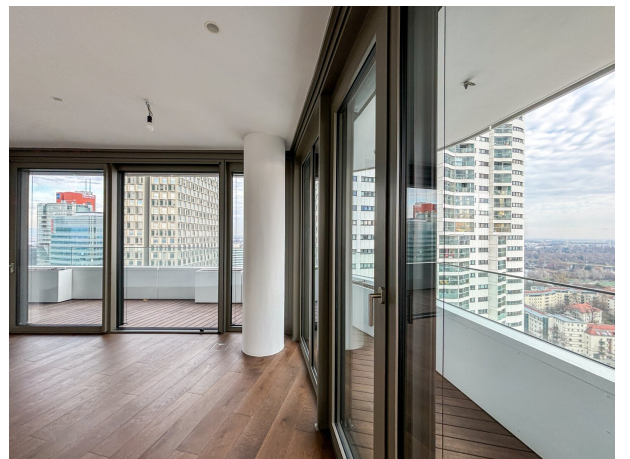


















# Objektbeschreibung

## DANUBE FLATS - The One and Only.

Die Wohnung befindet sich im soeben fertiggestellten Hochhaus Danube Flats. Erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl hoch über der Stadt im 17. Stock. Diese stilvolle Wohnung beeindruckt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und einen unvergleichlichen Ausblick auf die Donau und das grün umgebene Umland.

### DIE WOHNUNG (ca. 47 m<sup>2</sup>) besteht aus

- einem Vorraum
- WC
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Wohnküche mit
- vollausgestatteter Einbauküche
- Schlafzimmer
- edles Bad mit Walk-In Dusche und Fußbodenheizung
- 2 gesamt ca. 24 m<sup>2</sup> großen Balkonen

### DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde mit einem hochwertigem Echtholz-Parkettboden, sowie mit einem eleganten Feinsteinzeug im Bad ausgestattet. Bodentiefe Panoramafenster sorgen für ein einzigartiges Wohnambiente. Energietechnisch wird die Wohnung mittels Betonkernaktivierung in der Decke beheizt und gekühlt. Bitte beachten Sie, dass die Decke daher keinesfalls angebohrt werden darf! Ein großzügiger Fahrradraum ist im Untergeschoß vorhanden. Die Komplettküche ist mit Siemens-Geräten ausgestattet.

### DAS ZUSATZANGEBOT

- **Concierge Service in der Lobby**
- **Wellnessbereich mit ganzjährig beheiztem Außenpool, Gym, Sauna, Ruheraum und Lounge**
- **"Cook & Chill" Area im 12.OG, welche gebucht werden kann**
- **Billa und Snackshop im Haus, Ärztezentrum vor der Tür**
- **nur wenige Minuten zu Fuß von der U1-Station entfernt**

- zugehöriger Badeplatz mit Gastgewerbe im direkten Anschluss an die Donauinsel
- Internationales Umfeld, UNO-City und zahlreiche internationale Unternehmen
- Gastronomie mit attraktivem Gastgarten

## **DIE LAGE**

Das Hochhaus liegt unmittelbar am Donauinsel-Ufer, und wird nur durch eine öffentliche Promenade von der neuen Donau getrennt. Der Standort zeichnet sich durch seine Lage zwischen hochwertigen Naherholungsgebieten des Kaiserwassers und der Donauinsel, sowie der unmittelbaren Nähe zur Donau- und Uno-City aus. Direkt angebunden an die U1 Donauinsel bzw. U1 Kaisermühlen VIC und das hochrangige Straßennetz der Stadt Wien ist das Stadtzentrum mit Auto, Bus, Fahrrad und U-Bahn in wenigen Minuten zu erreichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap