

**Danube Flats mit Fernblick // 18.Stock // Stilvoll Wohnen
im höchsten Wohnturm Österreichs**



Objektnummer: 6915

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.588,00 €
Kaltmiete (netto)	1.192,93 €
Kaltmiete	1.443,64 €
Betriebskosten:	250,71 €
USt.:	144,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



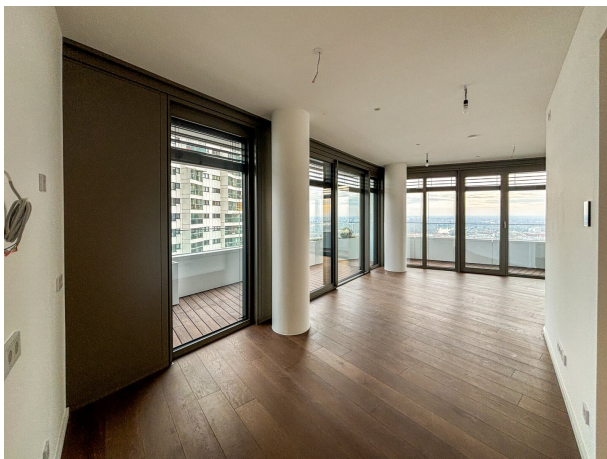
Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH









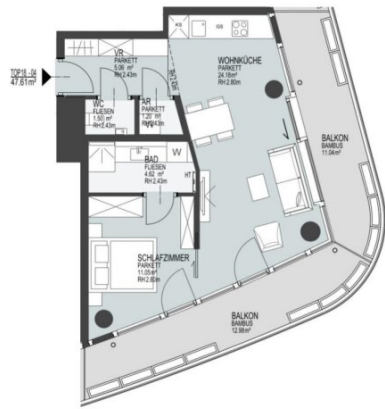












- Legende:
- W Waschmaschine
 - KS Küchschrank
 - GS Geschirrspüler
 - AR Abstellraum
 - VR Vorraum
 - ER Einlagerungsraum
 - HT Handtuchtrockner
 - Stütze
 - Schiebeteil
 - Fahrrohr
 - Deckensprung

Statische Pläne. Alle Informationen sind ohne Angaben und werden keine Ansprüche auf technische und baurechtliche Maßnahmen, Änderungen und Vorhalten. Die Maßstab- und Flächenangaben sind nicht verbindlich. (Stand: 12.12.2017) (Für die Bestellung von Einbauelementen und Materialverbindungen)

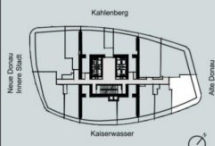
M 1:100
(M/DIN A1)



EBENE 18
TOP 18-04



Wohnfläche: ca. 47,61m²
Balkon: ca. 11,94m² + 12,98m²



EIN PROJEKT VON



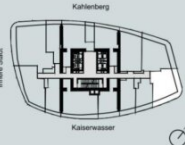
DanubeFlats | Wagener Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at



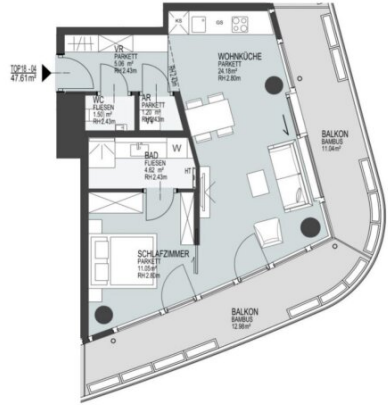
EBENE 18
TOP 18-04



Wohnfläche: ca. 47,61 m²
Balkon: ca. 11,04 m² + 12,98 m²



EIN PROJEKT VON
GRUPPE **SORAVIA** **IVV**
DanubeFlats | Wagener Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at



- Legende:
- W Waschmaschine
 - KS Küchschrank
 - GS Geschirrspüler
 - AR Abstellraum
 - VR Vorraum
 - ER Einlagerungsraum
 - HT Handtrockner
 - Stütze
 - Schiebeteil
 - Fahrrohr
 - Deckensprung

Statische Pläne. Alle Informationen sind ohne Angabe und stellen keine Art der technischen und bautechnischen Maßnahmen, Änderungen und Vorarbeiten. Die Maßstab ist in Prozent angegeben und nicht in Prozenten enthalten. (Gebäudehöhe ca. 1,20m für die Bestimmung von Einbauelementen und -höhe)

M 1:100
(Mf. DIN A4)



Objektbeschreibung

DANUBE FLATS - The One and Only.

Die Wohnung befindet sich im soeben fertiggestellten 180m hohen Wohnturm Danube Flats. Erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl hoch über der Stadt im 18. 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 m²) 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 m² 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

- **direkt an der Neuen Donau gelegen: zugehöriger Badeplatz mit Gastgewerbe im direkten Anschluss an die Donauinsel**
- **Internationales Umfeld, UNO-City und zahlreiche internationale Unternehmen**
- **Concierge Service in der Lobby**
- **Wellnessbereich mit ganzjährig beheiztem Außenpool, Gym, Sauna, Ruheraum und Lounge**

- **Gastronomie mit attraktivem Gastgarten**
- **Event Lounge im 12. Stock mit herrlicher Aussicht auf die Donau - via App buchbar**
- **Billa und Snackshop im Haus, Ärztezentrum vor der Tür**
- **nur wenige Minuten zu Fuß von der U1-Station entfernt**

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