

**Wunderschön Wohnen am Wasser! Donauinsel+ U1 +  
Supermarkt nebenan! Besser geht es nicht! Überzeugen  
Sie sich selbst**



4

**Objektnummer: 124712\_013**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.015,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

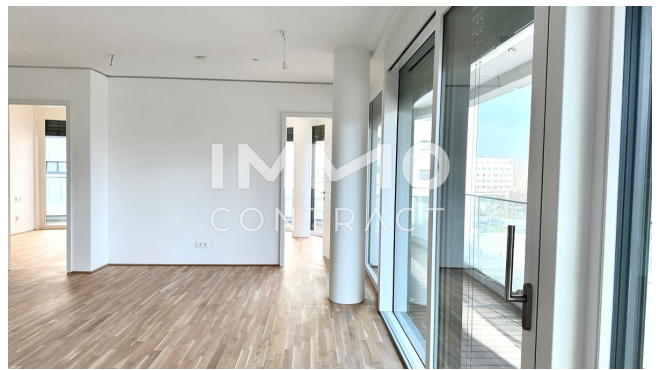
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







# DANUBEVIEW

EBENE 05  
TOP 5-06



Wohnfläche: ca. 72,73 m<sup>2</sup>  
Balkon: 30,15 m<sup>2</sup>

Kahlenberg



Alte Donau



EIN PROJEKT DES  
**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**



TOP 5-06  
72.73 m<sup>2</sup>



### Legende:

- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- G Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WSP Wohnungsübergabepunkt
- E-VERT. Elektroverteiler
- Skulptur
- Schließelement
- Fahrstuhl
- Geländehöhe
- Deckenempfang
- Kaminventil

Unverbindliche Planzeichnung. Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und konstruktive Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Maßstabung ist Basistausch geeignet und nicht im Kaufpreis enthalten. Geländehöhe ca. 1,10 m. Für die Bestimmung von Einbaumaßstab und Naturmaße anerkennen!



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser hochwertigen und attraktiven 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in östlicher Ausrichtung – einem wahren Wohntraum an der Neuen Donau. Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines modernen Gebäudes und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie die Verwendung von Materialien in ausgezeichneter Qualität. Die großzügige, lichtdurchflutete Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes und behagliches Wohngefühl. Der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von den Schlafzimmern zugänglich ist, bietet nicht nur einen herrlichen Blick, sondern auch den idealen Ort zum Entspannen und Genießen. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design. Die modernen Bodenbeläge, hochwertige Markengeräte in der Küche und ein elegantes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Waschmaschinenanschluss machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Lage: Die Wohnung befindet sich in einer exzellenten Lage direkt an der Neuen Donau. Der perfekte Standort für all jene, die sowohl die Nähe zur Natur als auch eine gute Anbindung an die Wiener Innenstadt suchen. Die U1-Station ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Zentrum. Genießen Sie modernen Lifestyle in einer der begehrtesten Lagen Wiens – ein idealer Ort, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen.