

**Provisionsfreier und moderner Wohnraum mit großem  
Balkon in genialer Lage! Luxus pur**



image9

**Objektnummer: 124712\_011**

**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>	70,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.681,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.671,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17











# DANUBEVIEW

## EBENE 03 TOP 3-04



Wohnfläche: ca. 70,75 m<sup>2</sup>  
Balkon: 22,02 m<sup>2</sup>

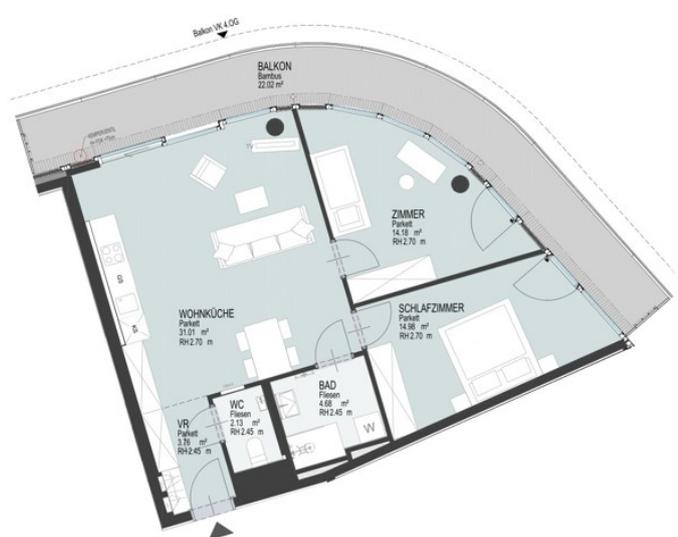
Kahlenberg



Alte Donau

EIN PROJEKT DES  
**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**

ESB PROJECT VORANWALTER  
**S+H GRUPE**  
VERWALTET DURCH  
**SORAVIA** **IMMO**  
Dauerservice | Regenerer Straße 2A | 1020 Wien



TOP 3-04  
70,75 m<sup>2</sup>

- Legende:
- W Waschmaschine
  - K Kühlschrank
  - G Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - ER Einlagerungsraum
  - FBH Fußbodenheizungsverteiler
  - WSP Wohnungsübergabepunkt
  - E-VERT. Elektroverteil.
  - Skule Skule
  - Schleuselement
  - Fahrer Fahrtr.
  - Gittermaill Gittermaill
  - Dickenschwung Dickenschwung
  - Kamperventil Kamperventil

Überwindliche Punkte: Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und konstruktive Mängel dar. Änderungen sind vorbehalten. Die Mithierung ist Baustellenspezifisch und nicht im Kaufpreis enthalten. Geländehöhe ca. 1,10 m. Für die Bestimmung von Einbaubestand und Naturmaße anerkennen!



## Objektbeschreibung

Luxuriöser Lifestyle in hervorragender Lage Ob für eine kleine Familie oder Paare mit Platzbedarf. Sie werden es hier lieben. Die Freizeit beginnt vor der Türe und hat somit für Naturliebhaber oder Sportler ausreichend zu bieten. Sie besteht aus einer großen und hellen Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Luxusbad und einem gut nutzbaren Balkon. DANUBEVIEW überzeugt nicht nur aufgrund der besonderen Lage und dem atemberaubenden Blick auf die Donau, sondern auch durch den gut durchdachten Wohnungsmix. Sie finden hier auf 8 Geschoßen verteilt 1-4 Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen 30m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine attraktive Freifläche. Ein Ärztezentrum im Erdgeschoß, ein moderner Billa sowie ein Restaurant am Areal runden dieses exklusive Projekt ab. Das Projekt im Überblick: •159 exklusive Mietwohnungen im Erstbezug •1-4 Zimmer •30m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> •Attraktive Freiflächen bei jeder Wohnung •U1 Donauinsel in unmittelbarer Nähe •Attraktiver Standort (Copa Beach, Neue Donau, Ärztezentrum, Billa) •Voraussichtliches Bezugsdatum Mai 2024 Ausstattung: •Hochwertige Eichenparkettböden •Feinsteinzeug in den Bädern •Attraktive Freiflächen mit Bambusbelag •Hochwertige Küchen inkl. Markengeräten •Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzliche Betonkernaktivierung in den obersten 2 Geschoßen) •Elektrische Außenjalousien Die außergewöhnliche 3-Zimmer- Wohnung mit innovativem Grundriss besticht durch eine äußerst großzügige Wohnküche, 2 weitere Zimmer und einen großen Balkon, der sich über alle 3 Wohnräume erstreckt und von jedem Raum aus begehbar ist. Entspannte und gemütliche Sonnentage oder Abende auf dem geräumigen Balkon werden Sie begeistern. Es erwarten Sie weitere Annehmlichkeiten, wie die moderne Küche mit Markengeräten, Fußbodenheizung, Eichenparkett, Sanitärräume mit Feinsteinzeug, elektrische Außenbeschattung usw. Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich Ihre Wunschimmobilie, indem Sie sich einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!