

**Provisionsfrei ! Perfekter Lifestyle im 6 Stock mit Balkon !**



0620 2

**Objektnummer: 129065**

**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>	49,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.379,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.254,53 €
<b>Kaltmiete</b>	1.255,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17





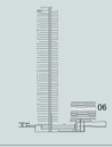






# DANUBEVIEW

EBENE 06  
TOP 6-20



Wohnfläche: ca. 49,01 m<sup>2</sup>  
Balkon: 17,62 m<sup>2</sup>

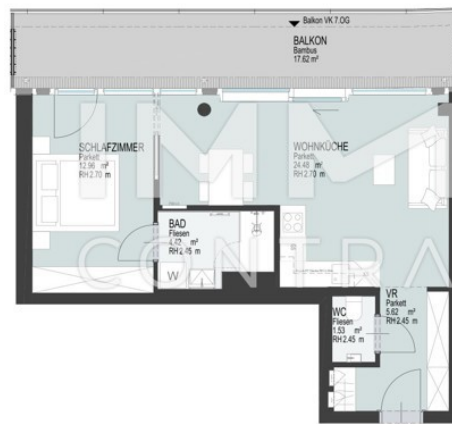
Kahlenberg

Neue Donau  
Innen Stadt



Alte Donau

Kalenberger  
Kalenberger



TOP 6-20  
49,01 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
- Deckenleuchte
- Kaminventil

Unverbindliche Planzeichnung. Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und konstruktive Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten.  
Die Mäßigung ist Basistausch geeignet und nicht im Kadastre eintragen. Geländehöhe ca. 1,10 m. Für die Bestimmung von Einbaumaßnahmen und Naturmaße erforderlich!



EIN PROJEKT DES  
**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**



## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Designküche und Balkon in Top-Lage an der Donau Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Ausstattung. Die offene, voll ausgestattete Designküche mit integrierten Geräten lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-In-Dusche und schafft eine entspannte Wohlfühlatmosphäre. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Schränke und lässt sich individuell gestalten. Beide Zimmer – das Wohnzimmer und das Schlafzimmer – verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen im Freien bietet. Die Wohnung befindet sich in perfekter Lage direkt an der Donau, mit hohem Freizeitwert und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Innenstadt ist dank der U1 in nur wenigen Minuten erreichbar – eine ideale Verbindung für urbanes Wohnen in bester Lage. Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare, die modernes Design und eine ausgezeichnete Lage schätzen. Ausstattung: •Hochwertige Eichenparkettböden •Feinsteinzeug in den Bädern •Attraktive Freiflächen mit Bambusbelag •Hochwertige Küchen inkl. Markengeräten •Fußbodenheizung und -Kühlung •Elektrische Außenjalousien 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!