

**"DANUBE FLATS" - STUDIO APARTMENT with BALCONY  
& DISTANT VIEWS / 1-ZIMMER APARTMENT mit BALKON  
& FERNBLICK**



Blick 1

**Objektnummer: 5\_18402**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.255,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.255,31 €

## Ihr Ansprechpartner

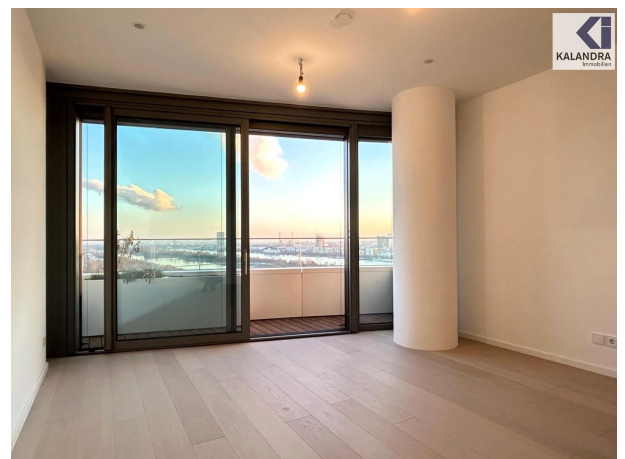
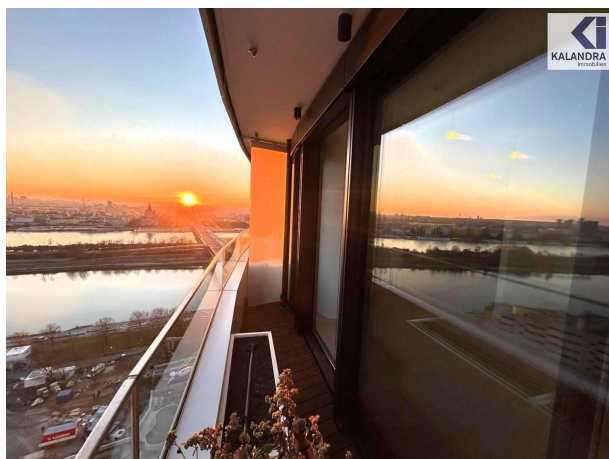


### Oliver Kalandra

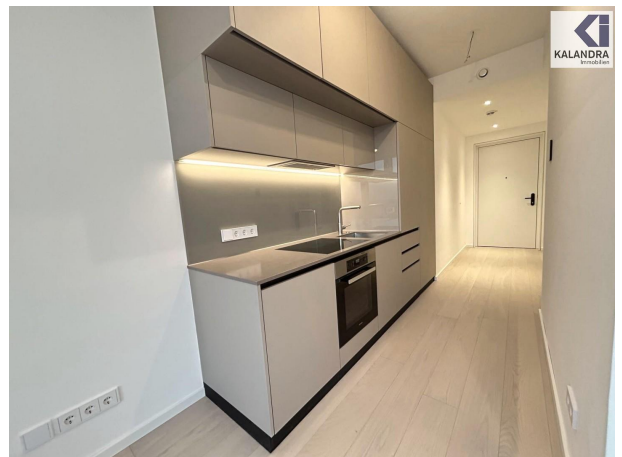
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 12  
H +43-699/ 1040-4010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

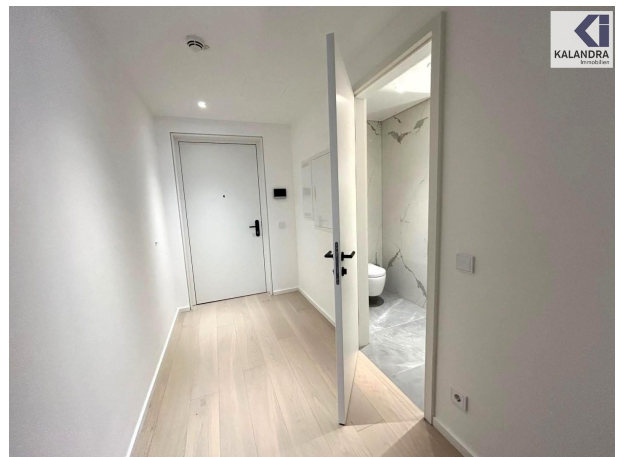


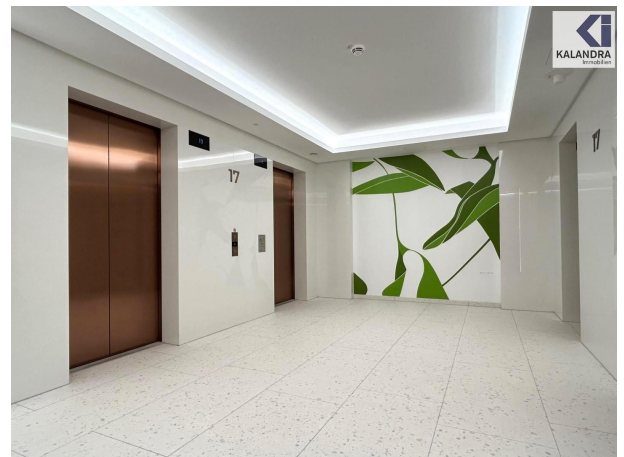




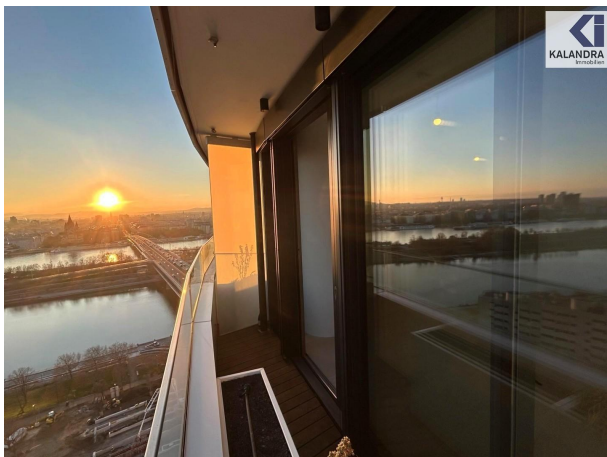




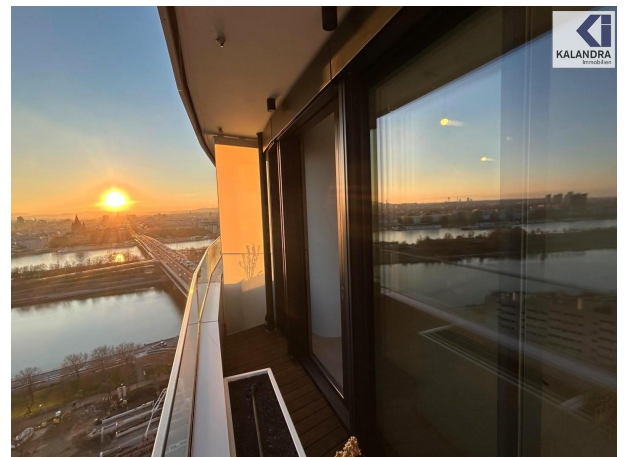
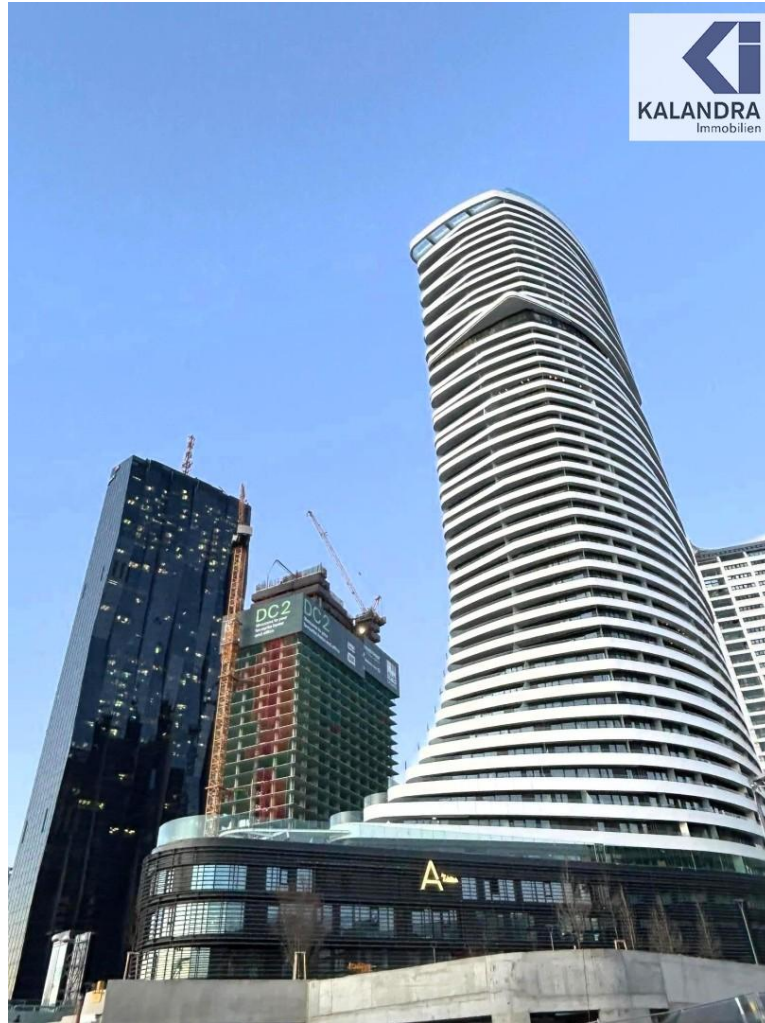


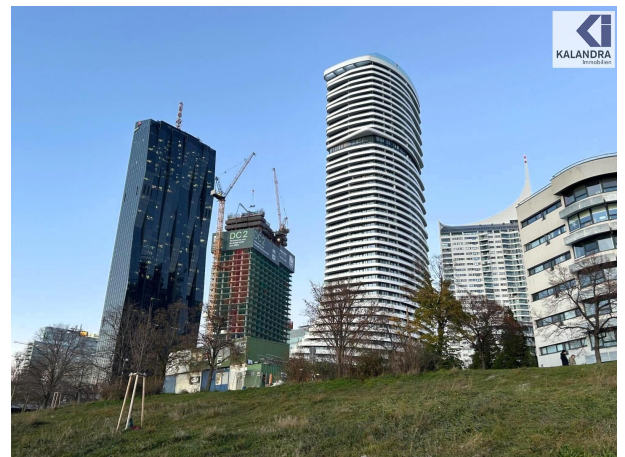
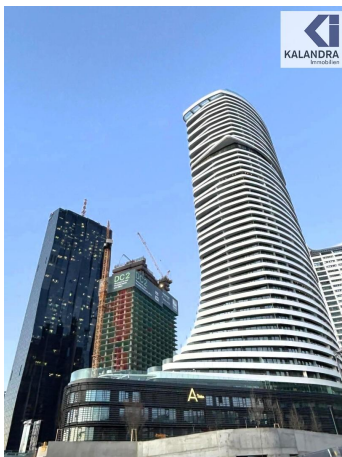
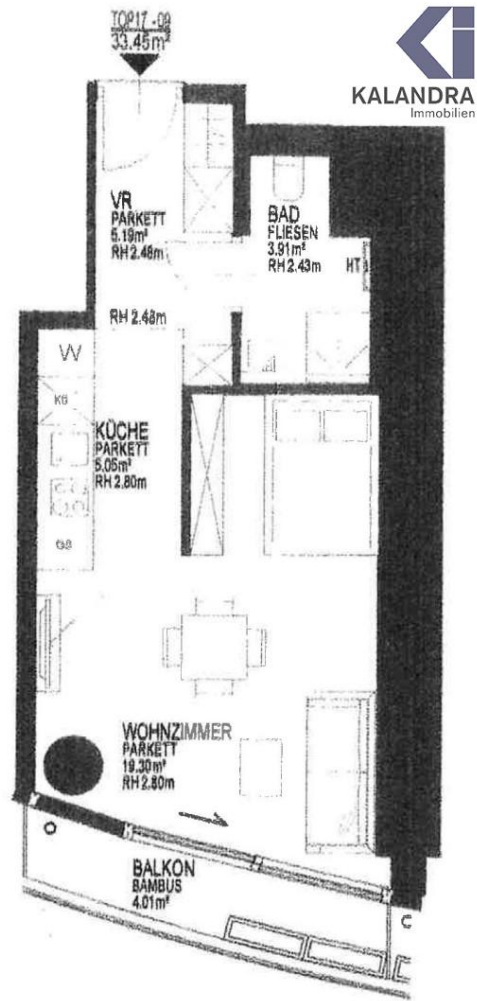




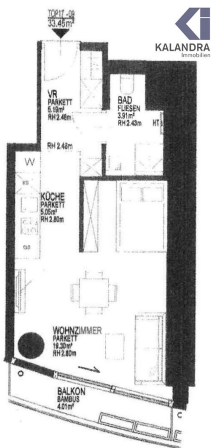












## Objektbeschreibung

**"DANUBE FLATS" - the highest residential tower in Austria** With an impressive height of 180 meters and 48 floors, Vienna's new landmark on the waterfront is setting new standards for the highest living comfort and design as a masterpiece of modern architecture based on international models. Thanks to its generous window fronts, this apartment not only offers a fascinating view of the surrounding nature but also of the pulsating life of the city, spectacular sunsets and the glittering sea of lights at night. The apartment on offer is located on the 17th floor of the building and is oriented south-east side with impressive distant views. **Top 17.09** with 33.45m<sup>2</sup> of living space + 4.00m<sup>2</sup> of balcony space. **Layout:** anteroom (approx. 5m<sup>2</sup>), shower bathroom with toilet (approx. 4m<sup>2</sup>), living room with open-plan kitchen (approx. 24m<sup>2</sup>), exit to a south-east facing balcony (approx. 4m<sup>2</sup>). **Furnishing & equipment:** - first letting - oak parquet flooring in the living area ("Polar" - white washed) - bathroom equipped with light gray marbled porcelain stoneware tiles and design fittings - design kitchen with high-quality built-in appliances (dishwasher, electric stove/induction hob, fridge/freezer combination, microwave, brand: "MIELE") - new combi washer & dryer - a wardrobe/ wall shoring will be built in the anteroom and a cupboard with glass sliding doors & LED lighting (as outlined in the floor plan) will be built to measure in the sleeping area - 2.80 m room height with floor-to-ceiling window/ sliding door - partially suspended ceilings with LED-spot lighting - automatic plant trough irrigation - light control, operation of the electric external blinds, individual heating or cooling controllable via app or voice command - automatic fresh air ventilation system - house central underfloor heating If required and for an appropriate additional rent (depending on the rental period agreed), the furnishing of the apartment can be completed by a new bed (max. 1.40m width) and a couch and couch table. House services: - hotel, restaurants and local supplier (Billa) in the building - nature conservation and local recreation areas ("Copa Beach" & "Kaiserwasser") on the doorstep - "Members Club" with spa, yoga & fitness area, year-round heated outdoor pool, relaxation areas - business/ executive lounge (on the 32nd floor), bar & event lounge - lobby with reception/ doorman & concierge service Infrastructure & public transportation: - subway U1 - 10 minutes to the city center - U1+S7 - 35 min to the airport - U1 - 20 minutes to the main train station - for car parking there is an in-house and public underground car park In addition to the stated total rent an additional ahead payment for heating and warm water supply (approx. Euro 1,90 net/ m<sup>2</sup>) will be charged and balanced based on actual consumption once a year. If requested the apartment can be completed with additional furniture (bed, sofa, couch table, carpet, dining table & chairs for 2 persons) for an additional monthly payment of Euro 250,- gross per month. A lease agreement limited up to 5 years duration with a one year waiver of termination by the tenant is been offered. 360° tour: <https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ5ZG> ----- **"DANUBE FLATS" - der höchste Wohnturm Österreichs** Mit einer imposanten Höhe von 180 Metern und 48 Stockwerken setzt Wiens neues Landmark am Wasser als Meisterwerk moderner Architektur nach internationalem Vorbild neue Maßstäbe für höchsten Wohnkomfort und Design. Durch großzügige Fensterfronten bietet diese Wohnung nicht nur einen faszinierenden Ausblick auf die umliegende Natur, sondern auch auf das pulsierende Leben der Stadt, spektakuläre Sonnenuntergänge und das glitzernde Lichtermeer bei Nacht. Die angebotene



Wohnung befindet sich im 17.Stockwerk des Gebäudes und ist süd-ostseitig, mit beeindruckendem Fernblick orientiert. **Top 17.09** mit 33,45m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4,00m<sup>2</sup> Balkonfläche. **Raumaufteilung:** Vorraum (ca. 5m<sup>2</sup>), Duschbad mit WC (ca. 4m<sup>2</sup>), Wohnraum mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 24m<sup>2</sup>), Ausgang auf einen süd-ostseitigen Balkon (ca. 4m<sup>2</sup>). **Ausstattung:** - Erstbezug - im Wohnbereich Eichen-Parkettboden ("Polar"- weiß gekalkt) - Badezimmer mit hellgrau-marmorisierten Feinsteinzeugplatten und Designarmaturen ausgestattet - Design-Küche mit hochwertigen Einbaugeräten (Geschirrspüler, E-Herd/ Induktionskochfeld, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, alle Marke "MIELE") - neue Waschtrockner-Kombination - Vorraum mit maßgetischlertem Garderobe-/Wandverbau mit Kleiderkasten und im Schlafbereich ein hochwertiger Einbauschrankschrank mit Glasschiebtüre & LED-Beleuchtung - 2,80 m Raumhöhe mit raumhohem Fenster/ Schiebetüre - teilweise abgehängte Decken mit LED-Spotbeleuchtung - automatische Pflanzentrogbewässerung - Lichtsteuerung, Betätigung der elektrischen Außenjalousien, individuelles Heizen oder Kühlen auch via App oder Sprachbefehl steuerbar - automatisch kontrolliertes Wohnraumbelüftungssystem - hauszentrale Fußbodenheizung Wenn benötigt, kann die Möblierung der Wohnung gegen eine entsprechende Mietaufzahlung (abhängig von der vereinbarten Mietdauer) auch um ein neues Bett (max. 1,40m Breite) und eine Couch und Couchtisch ergänzt werden. Hausservices: - Hotel, Gastronomie und Naheversorgung (Billa) im Gebäude - Naturschutz- und Naherholungsgebiete ("Copa Beach" & "Kaiserwasser") vor der Haustüre - eigener "Members Club" mit Spa, Yoga & Fitnessbereich, ganzjährig beheiztem Outdoor-Pool, Ruhezone - Business/ Executive Lounge (im 32.Stock), Bar- & Eventlounge - Lobby mit Rezeption/ Doorman & Conciergeservice Infrastruktur & öffentliche Anbindung: - U-Bahn1 - 10 min in die Innenstadt - U1+S7 - 35 min zum Flughafen - U1 - 20 min zum Hauptbahnhof - für PKW steht eine hauseigene und öffentliche Tiefgarage zur Verfügung (Tarif ab € 140,-/ Monat für Dauerstellplätze) Zur angegebenen Gesamtmiete wird ein Akontobetrag für Heizung und Warmwasser (ca. Euro 1,90 netto/ m<sup>2</sup>) zusätzlich vorgeschrieben und einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Wenn gewünscht, kann das Apartment mit zusätzlichen Möbelstücken (Bett, Sofa, Couchtisch, Teppich, Esstisch und Stühle für 2 Personen) für eine Aufzahlung von Euro 250,- brutto monatlich ausgestattet werden. Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ5ZG>Angaben

gemäß ge  
setzlichem  
Erfordernis  
:  
Mi € 10zz  
et 00gl  
e 10  
%  
U  
St.  
Be€ 14zz  
tri 1, gl  
eb 1910

sk %  
os U  
te St.  
n  
U € 11  
m 4,  
sa 12  
tz  
st  
eu  
er  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
G € 12  
es 55  
a ,3  
mt 1  
be  
tra  
g  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
H 23  
ei .2  
zw3  
är k  
m W  
ebh/(  
edm<sup>2</sup>  
arfa)  
:  
KI A  
as  
se  
H  
ei  
zw  
är



m  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa0.  
kt 79  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
Kl A  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**