

**"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

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.090,31 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	1.090,31 €

Ihr Ansprechpartner

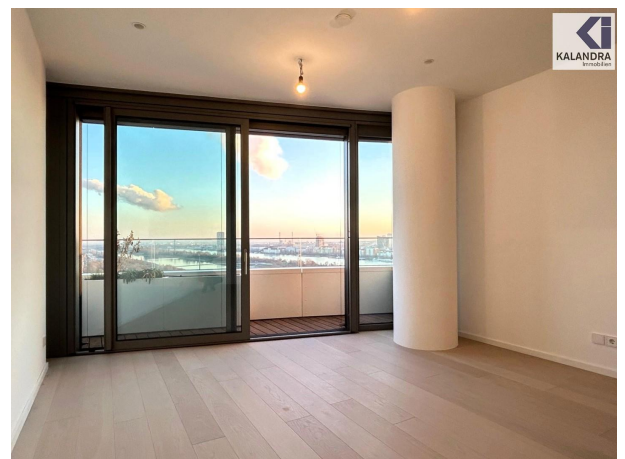
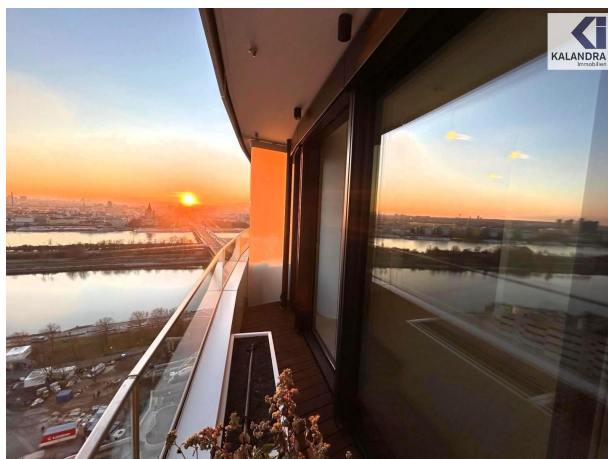


Oliver Kalandra

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

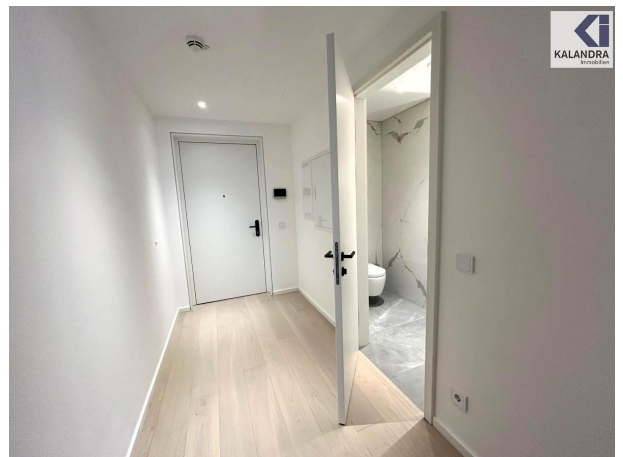
T +43-1/533-32-69 12
H +43-699/ 1040-4010

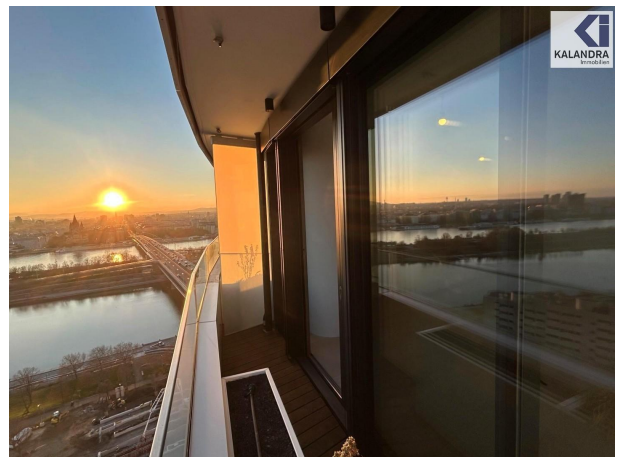
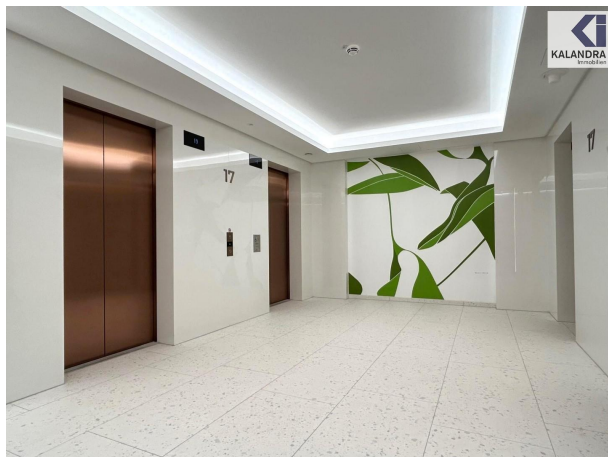
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

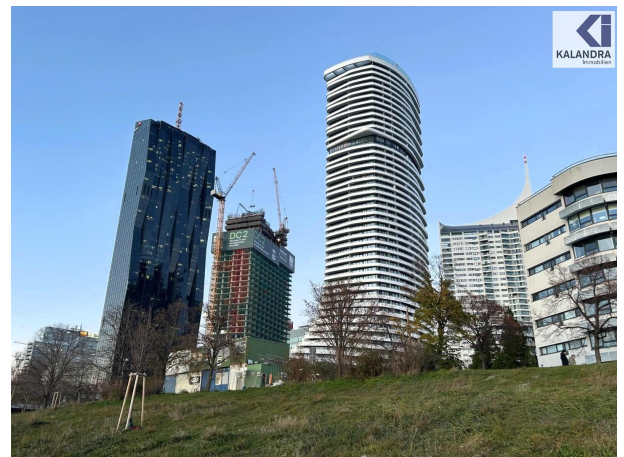
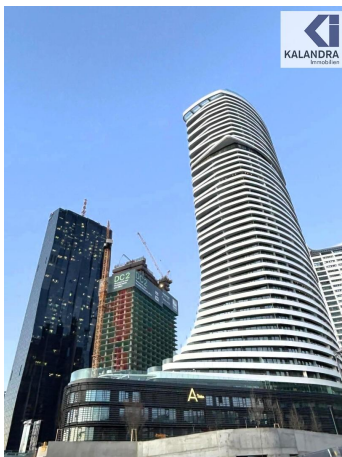


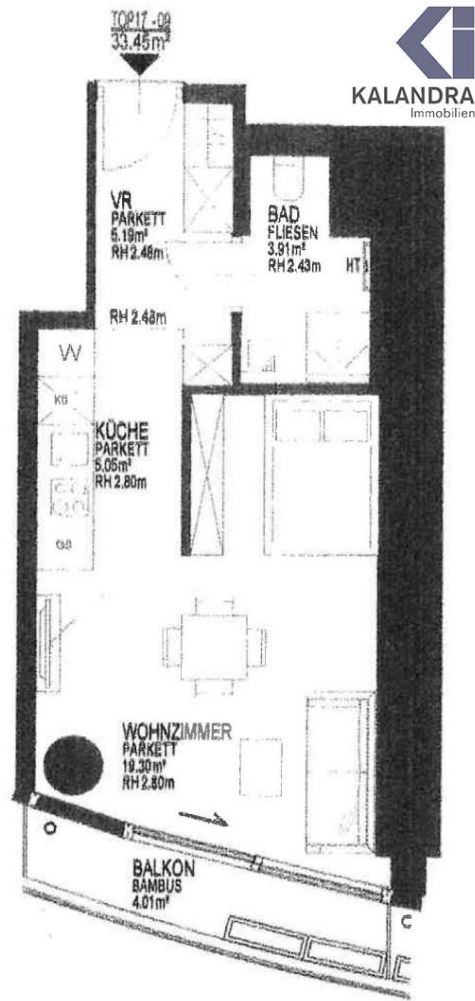












Objektbeschreibung

"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. **Top 17.09** with 33.45m² of living space + 4.00m² of balcony space. **Layout:** anteroom (approx. 5m²), shower bathroom with toilet (approx. 4m²), living room with open-plan kitchen (approx. 24m²), exit to a south-east facing balcony (approx. 4m²). **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") - a wardrobe/ wall shoring will be built in the anteroom and a cupboard with sliding doors (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 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 will be charged and balanced based on actual consumption once a year. 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. **Top 17.09** mit 33,45m² Wohnfläche + 4,00m² Balkonfläche. **Raumaufteilung:** Vorraum (ca. 5m²), Duschbad mit WC (ca. 4m²), Wohnraum mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 24m²), Ausgang auf einen süd-ostseitigen Balkon (ca. 4m²). **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") - es wird im Vorraum ein

Garderobe-/Wandverbau mit Kleiderkasten und im Schlafbereich ein Schrank mit Schiebtüre (wie im Plan skizziert) maßgetischlert eingebaut - 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 - automatisches Wohnraumbelüftungssystem - hauszentrale Fußbodenheizung 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, Ruhezonen - 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 Zur angegebenen Gesamtmiete wird ein Akontobetrag für Heizung und Warmwasser zusätzlich vorgeschrieben und einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. 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 gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	850	zzgl 10% USt.
-------	---	-----	---------------

Betriebskosten	€	141,19	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	99,12	
--------------	---	-------	--

Gesamtbeitrag	€	1090,31	
---------------	---	---------	--

Heizwärmebedarf: 23.23 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: A
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.79
Klasse Gesamtenergieeffizienz: A



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz