

## 2 Zimmer-Apartment mit freiem Blick auf die Neue Donau



**Objektnummer: 23872**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

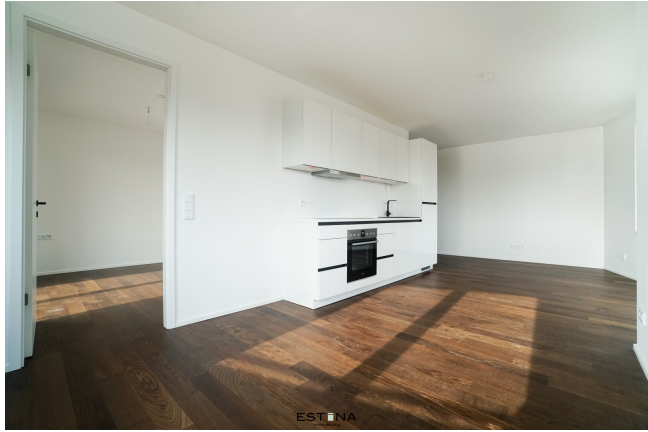
Adresse	Donau-City-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.680,00 €
Kaltmiete (netto)	1.401,27 €
Kaltmiete	1.527,27 €
Betriebskosten:	126,00 €
USt.:	152,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

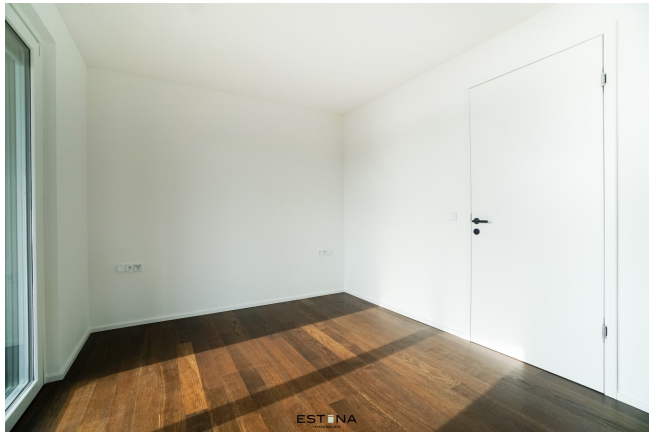
## Ihr Ansprechpartner

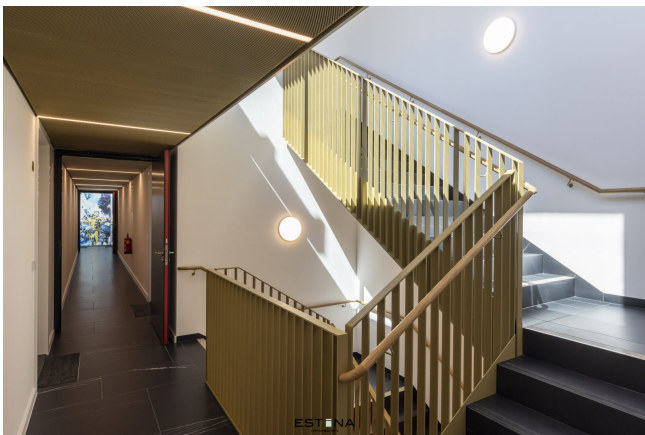
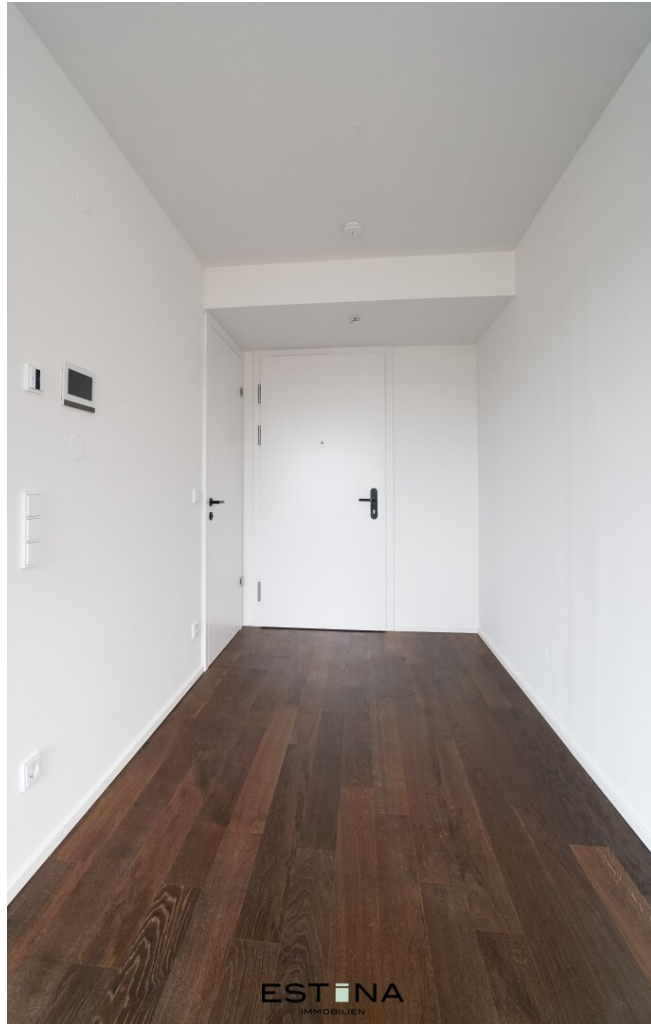


**Johanna Obkircher**













TOP 30

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONNEN- ODER FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEM PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IN DEFINIERTEM RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



ESTINA  
IMMOBILIEN

M 1 : 50



DC RESIDENTIAL

Donau-City-Straße 15, 1220 Wien

1. OG | TOP 30

Wohnfläche 46.48 m<sup>2</sup>

Loggia 3.80 m<sup>2</sup>

Balkon 6.65 m<sup>2</sup>



Ein Projekt von:



Stand:

09.10.2020

## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt ein **luxuriös designtes 2 Zimmer-Apartment mit zwei herrlichen Balkonen** und **einzigartigem Blick in der ersten Reihe auf die Neue Donau**. Das Apartment liegt im **1. Liftstock** des neu errichteten Wohngebäudes **DC Residential** und bietet eine **stylische** und **außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre** im urbanen Viertel der neuen **Wiener Donau City**.

Nehmen Sie die **einmalige Gelegenheit wahr**, dort zu wohnen wo andere am liebsten ihre **Freizeit** verbringen! **Naturnähe, Kunst und Kultur, High life** an der Copa Beach, **nachhaltiges Wohnen** in **ausgezeichneter Architektur** und **pulsierendes Leben am Wasser - Willkommen am kreativen Hotspot der Stadt!**

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe
- geräumige helle Wohnküche mit Zugang auf einer der Balkone
- Schlafzimmer mit Zugang auf den zweiten Balkon
- Badezimmer mit Waschbecken, integriertem Spiegelschrank und Dusche
- separate Toilette mit Handwaschbecken

### Highlights:

- Hochwertige Parkettböden
- Bodenebene Dusche
- elektrische Außenjalousien
- Bauteilaktivierung in der Decke (Change-Over-System: heizt im Winter, kühlt im Sommer)

Sommer)

- Nachhaltige Energiegewinnung mittels Tiefensonden und Wärmepumpen
- großzügige Fahrradabstellflächen
- Video-Gegensprechanlage
- Smart-Living-Lösung: Alle Steuerungen (z.B.: Raumregler, Beleuchtung) steuerbar via Smartphone oder Alexa
- Blick auf die Neue Donau

### **Lage und öffentliche Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist zentral gelegen und bietet eine tolle Infrastruktur. Die **U1 Station Kaisermühlen ist nur 6 Gehminuten** entfernt und führt Sie auf dem schnellsten Weg in **nur 9 Minuten in die Wiener Innenstadt**. Auch die Busstationen (20A Neue Donau, 92A nach Aspern/Zachgasse und 92B zum Ölhafen) erreichen Sie zu Fuß in nur wenigen Minuten.

Lieber sportlich unterwegs? Dann finden Sie unter anderem entlang der Donau zahlreiche Radwege. All denen, die die Fahrt mit dem Auto nicht erspart bleibt, können auch entspannt bleiben. Über die Tangente ist man schnell auf der längsten Autobahn Österreichs, auf der Südautobahn. Und schlussendlich bleibt Ihnen immer noch, so wie es sich für am Wasser lebende Stadtnomaden gehört, das Boot (zum Relaxen).

Ein Picknick zum Entspannen am Wasser? Ein **Billa und ein Hofer sind jeweils 3 Gehminuten** entfernt. Des Weiteren finden Sie entlang der Donau zahlreiche Strandlokale, welche zum Trinken aber auch zum Essen einladen.

### **Kosten:**

Miete: € 1.680,00 inkl. BK und 10% USt.

Heizung-/ Warmwasser- und Kaltwasserakonto: € 155,12

Klimakostenkonto: € 40,32

Kaution: € 7.501,76

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.