Residieren in den Danube Flats - Pool, Concierge & weitere Annehmlichkeiten



Objektnummer: 25006

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	3.795,00 €
Kaltmiete (netto)	3.450,00 €
Kaltmiete	3.450,00 €
USt.:	345,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

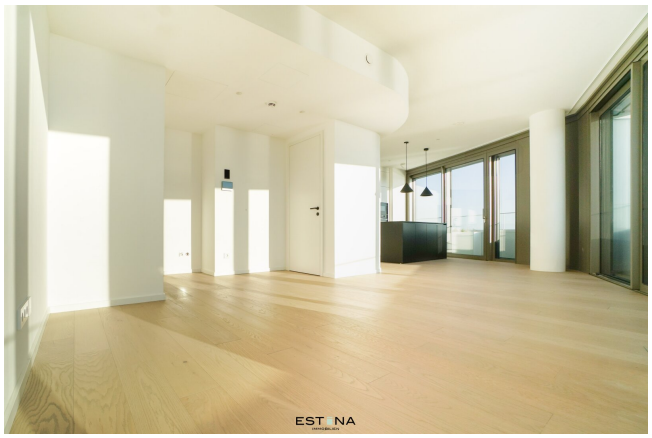
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH





























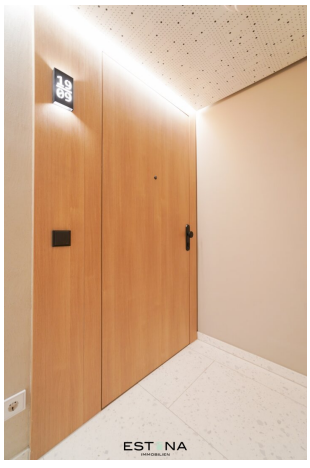















DANUBEFLATS


DANUBE FLATS
VIENNA










EST NA
IMMOBILIEN


EST NA



Legende:

- W Waschmaschine
- DA Dunstabzug
- KS Kühlschrank
- BO Backofen
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- FR Feuchtraumsteckdose
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung
- Innensprechstelle
- Taster
- Leerverrohrung
- Downlight, Anbau
- Downlight, Anbau (Wandmontage)
- Downlight, Einbau
- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass
- Indirekte Deckenbeleuchtung
- Bewegungsmelder
- Direktanschluss
- Steckdose
- BUS- Tastensensor n-fach
- Herdanschlussdose
- Bodensteckdose
- Leerdose Codeschloss (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Magnetkontakt (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Touchpanel
- Raumbediengerät Heizung
- E-Verteiler
- Leerdose Multimedia
- Multimediaverteiler
- Rauchmelder (BMA)
- Rauchmelder (Batterie)
- Sprinkler
- Abluft
- Zuluft
- Mobilfunkantenne in Zwischendecke

Planstand 11.07.2022 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Parapethöhen, abgehängte Decken und Poterien sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Die Lage der Elektroinstallationen kann variieren.

SONDERWUNSCH

M 1:100
(auf DIN A4)

0 1m 3m 5m

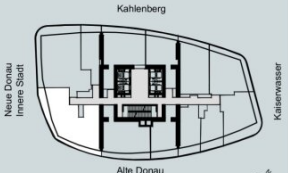
EST NA
IMMOBILIEN

DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 19
TOP 19-09



Wohnfläche: ca. 86.19m²
Balkon: ca. 13.88m² + 8.41m²



EIN PROJEKT VON:
S+B GRUPPE
SORAVIA

VERMARKTUNG:
IMMO CONTRACT

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeflats.at

Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten exklusives Wohnen in einem der **modernsten Hochhauskomplexe** der Stadt, **direkt an der Donau**. Diese **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung** und ein durchdachtes Raumkonzept. Genießen Sie den **atemberaubenden Blick auf die Skyline** und profitieren Sie von **erstklassigen Annehmlichkeiten** wie **Fitnesscenter, Pool, Concierge-Service und Gemeinschaftsräumen.** Die zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung und **nahegelegenen Erholungsgebieten** vereint **urbanen Luxus** mit **entspannter Naturverbundenheit**. Ideal für anspruchsvolles Wohnen!

Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon mit Panoramablick über die Donau

- zwei Schlafzimmer, eines davon mit einem angrenzenden Ankleideraum

- zwei elegante Badezimmer, eines davon mit Dusche und Waschbecken, das andere mit Dusche, Waschbecken und Toilette

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- geräumiger Abstellraum

Ausstattung:

Diese exklusive Wohnung besticht durch eine **lichtdurchflutete, moderne Gestaltung** und die Verwendung **hochwertiger Materialien**. Der **großzügige Balkon** lädt zum Entspannen ein und bietet eine beeindruckende Aussicht. Eine **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme im Winter, während die **Temperierung im Sommer** ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein innovatives Smart-Home-System, das modernste Technologie mit intuitiver Bedienung verbindet und für ein komfortables, zeitgemäßes Wohnerlebnis sorgt. Der **durchdachte Grundriss** rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

Lage und Infrastruktur:

Schön, wenn das Leben immer in Bewegung ist. Und noch schöner, wenn man alle Möglichkeiten dazu hat. Darum stehen Ihnen mit den Danube Flats alle Türen in die große weite Welt offen:

- Nur **ein Katzensprung zum Flughafen Schwechat**

- mit dem U-Bahn Anschluss **U1 Donauinsel gleich vor der Haustür** in nur 10 Minuten in die Wiener City und

- nur **wenige Minuten zur nächsten großen Shopping Mall**, dem Donauzentrum

- ein **bilingualer Kindergarten, Volksschule und Gymnasium** befinden sich in kurzer Gehdistanz

und fürs tägliche Leben gibt es **alle wichtigen Nahversorger, attraktive Gastronomie sowie zahlreiche Ärzte in allernächster Umgebung**.

Kosten:

Miete: € 3.795,- inkl. BK und 10% USt.

+ Garagenstellplatz: € 195,-

Kaution: € 11.970,-

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter 0676 331 85 44**.**

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