

**Danubeflats | 26. Etage | nur 350 m zur U1 | Sunset-Balkon
| Erstbezug | Exklusiver Membersclub | Skygarden |
Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 15737

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,19 m ²
Nutzfläche:	54,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.815,00 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
USt.:	165,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

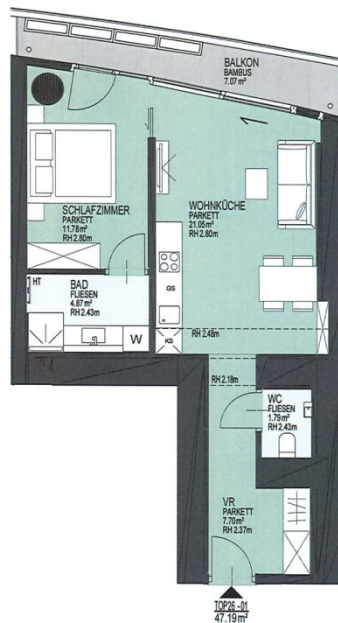


Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







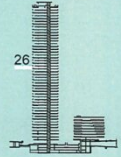
- Legende:
- W Waschmaschine
 - KS Kühlschrank
 - GS Geschirrspüler
 - AR Abstellraum
 - VR Vorraum
 - ER Einlagerungsraum
 - HT Handtuchtrockner
 - Säule
 - Schiebelelement
 - Fallrohr
 - Deckensprung





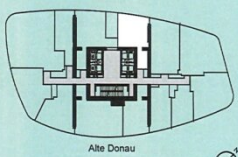
DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 26
TOP 26-01



26

Wohnfläche: ca. 47.19 m²
Balkon: ca. 7.07 m²



Kahlenberg

Alte Donau

Ein Projekt von:

Vermarktung:



S+B
GRUPPE



SORAVIA



IVV

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

Objektbeschreibung

Leben am Wasser. Wohnen über den Horizonten.

In der 24. Etage des ikonischen Danubeflats erwartet Sie ein Wohngefühl wie kein anderes – mit atemberaubendem Westblick auf die Donau und spektakulären Sonnenuntergängen direkt von Ihrem Balkon. Die bodentiefen Fenster und das elegante Design verschmelzen zu einem luxuriösen Refugium in Wiens modernstem Wohnturm. Genießen Sie exklusive Club-Lounges, Spa mit Pool, Skygärten, Eventräume, Concierge-Service und ein charmantes Frühstückslokal im 5. Obergeschoss, das auch Ihnen zur Verfügung steht. Die fußläufig erreichbare U1 rundet diesen außergewöhnlichen Lebensstil perfekt ab – ein Zuhause, das nicht nur überzeugt, sondern verführt.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 47,19m²
- Balkon 7,12m²
- offener Wohnbereich 21,05m²
- Zimmer 11,78m²
- Vorraum 7,70m²
- Badezimmer mit Dusche 4,87m²
- WC separat 1,79m²
- Raffstores
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Kfz-Abstellplatz

öffentliche Verkehrsanbindungen

300m zum Autobus 92A, 92B - "Schütttaustraße"

350m zur U1 - "Kaisermühlen VIC"

Lage

Wo Stadtleben auf Wasser trifft: Die Danubeflats vereinen urbanen Luxus mit naturnaher Idylle – direkt am Ufer der Neuen Donau. Zwischen Donauinsel, Alter Donau und Lobau gelegen, erleben Sie jeden Tag aufs Neue die perfekte Balance aus Erholung und Energie. Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten im Grünen oder Sundowner mit Skyline-Blick – hier wohnen Sie in einem der begehrtesten Wohnviertel Wiens. Die U1 vor der Tür bringt Sie in wenigen Minuten ins Zentrum, während Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitangebote nur einen Steinwurf entfernt sind.

Kosten

Miete inkl. BK & USt: € 1.815,–

Kaution: € 5.445,–

Mietvertragserrichtungskosten: € 360,- zzgl. 20% Ust.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu einem Preis von € 170,--/Monat anzumieten.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap