

Hochwertig ausgestattete Wohnung in den Danube Flats (inkl. Küche)



Objektnummer: 25222

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	3.727,85 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.388,95 €
Betriebskosten:	488,95 €
USt.:	338,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

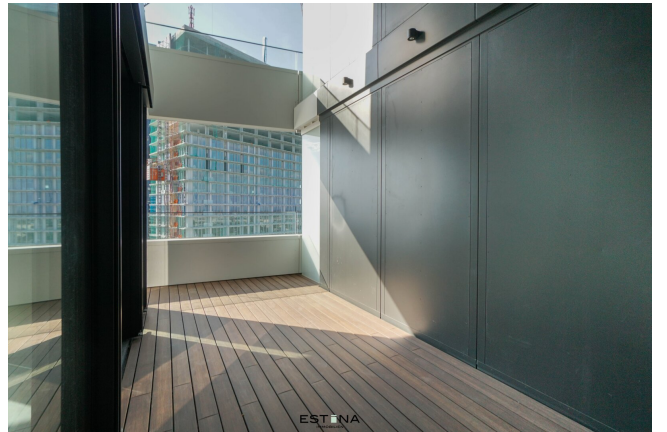
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

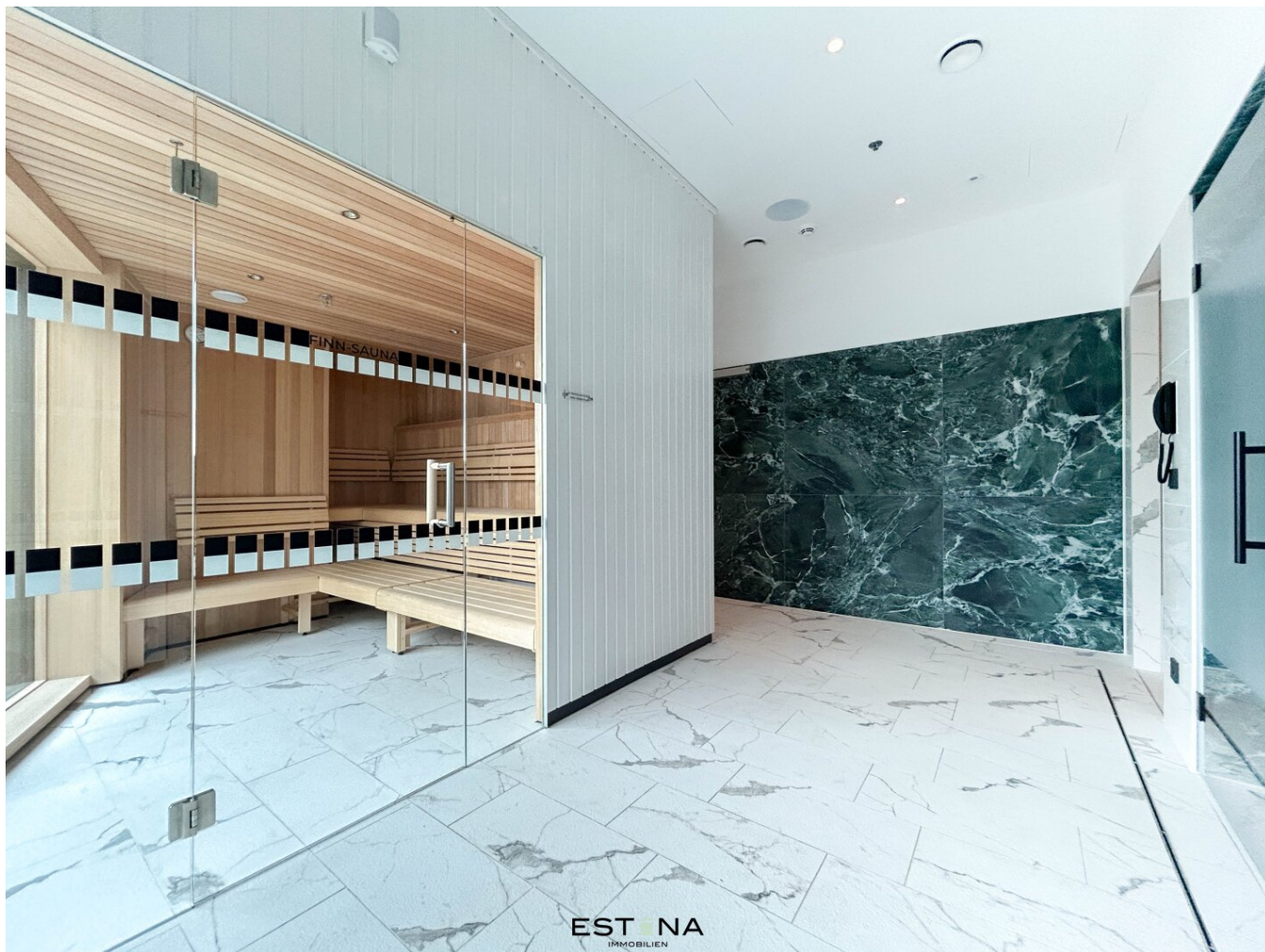


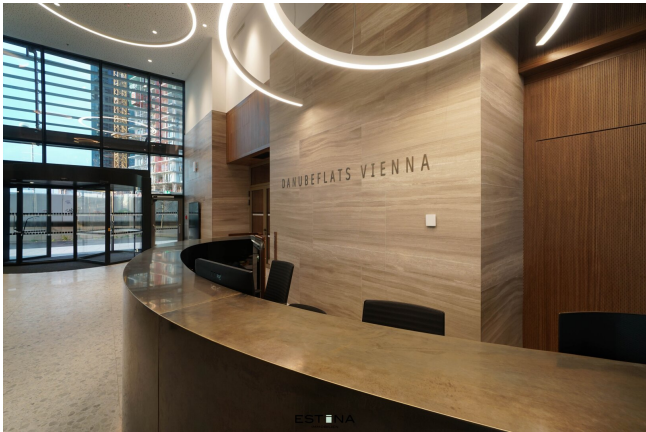










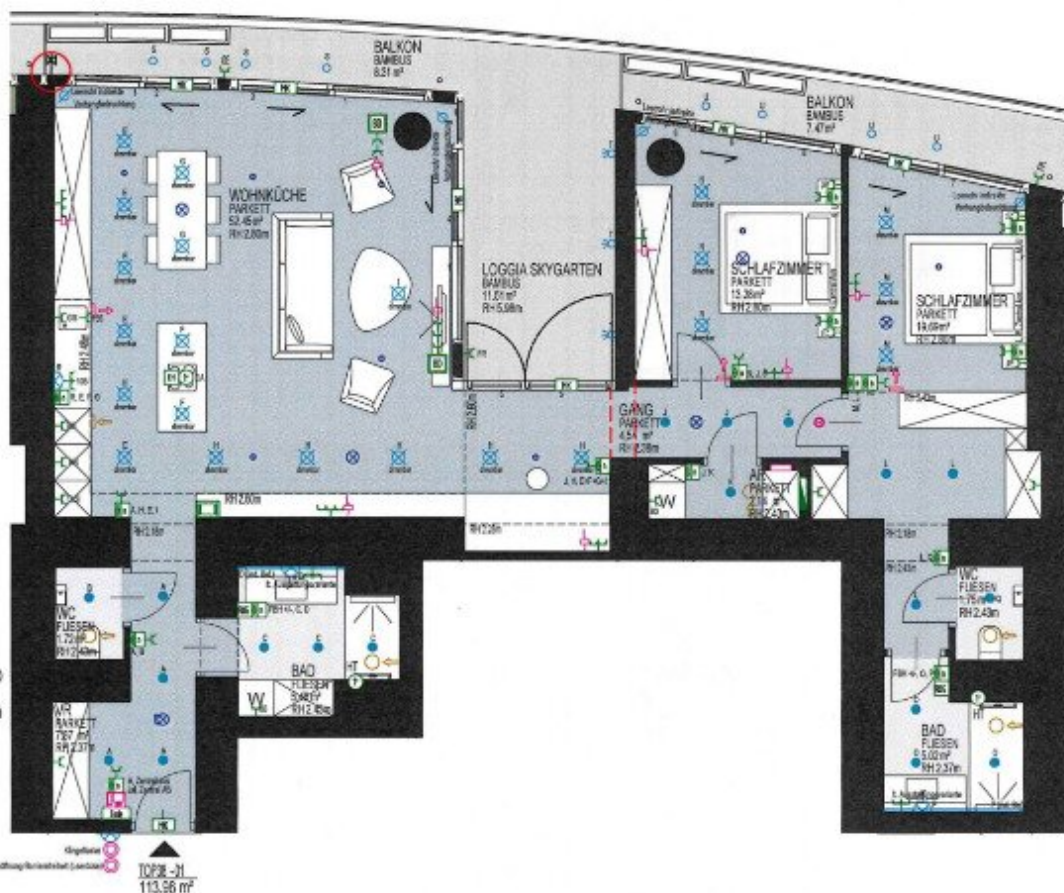






Legende:

- W Waschmaschine
- DA Dunstabzug
- KS Kühlschrank
- BO Backofen
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerraum
- FR Feuchtraumdeckdose
- Säule
- ◀ Schiebeleimant
- Fallrohr
- Dedenapung
- Innensprechstelle
- Taster
- Leinwandheizung
- Downlight, Anbau
- Downlight, Anbau (Wandmontage)
- Downlight, Einbau
- Deckenleuchte
- Wandleuchte
- Indirekte Deckenbeleuchtung
- Bewegungsmelder (Decke)
- Bewegungsmelder (Wand)
- Direktanschluss
- Steckdose
- Multifach
- BUS-Tastensensor n-fach
- Herdanschlussdose
- Bodensteckdose
- Leerdose Codeschloss (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Magnetkontakt (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Touchpanel
- Raumbedingter Heizung
- E-Verteiler
- Leerdose Multimedia
- Multimediaverteiler
- Rauchmelder (BMA)
- Rauchmelder (Batterie)
- Sprinkler
- Abfluss
- Zuluft
- Mobilfunkantenne in Zwischendecke
- Kumperventil
- Ursprüngliche Wohnungstrennwand



Planstand 04.04.2023 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Parapethöhen, abgesehen von den im Plan eingezeichneten, sind nur als Richtmaß zu verstehen. Die Möblierung und Kücheneinrichtung sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße erforderlich. Revisionsöffnungen werden nach technischer Anforderung ausgeführt. Die Lage der Elektroinstallationen kann variieren.

EST NA
IMMOBILIEN

SONDERWUNSCH

M 1:100
(auf DIN A4)



Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten exklusives Wohnen im **höchsten Wohnturm Österreichs** (180m), **direkt an der Donau**. Diese **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine **sehr hochwertige Ausstattung** und ein durchdachtes Raumkonzept. Genießen Sie den **atemberaubenden Blick auf die Wiener Innenstadt und den Stephansdom** 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:

- Vorraum mit Garderobe
- geräumiger Wohnraum mit Ausgang zum Balkon und Skygarden
- 2 lichtdurchflutende Schlafzimmer mit einem Blick auf die Donau
- 2 Badezimmer mit Walk-Inn Dusche, Waschbecken und Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 separate Toiletten mit Handwaschbecken
- Balkon mit atemberaubenden Blick

Der Mieter hat die Möglichkeit die Küche mit zu gestalten.

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 **Deckenheizung und -kühlung** 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** für ein einfaches und effizientes Wohnen bietet. Für Autofahrer lässt sich weiters bequem ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten.

Highlights:

- Concierge-Service

- Ganzjährig beheizbarer Pool
- Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen
- Fitness-Bereich mit modernsten Geräten
- Yoga-Raum
- Poolbar
- Business-Lounge für ungestörte Meetings
- Supermarkt im Gebäude
- Restaurant im Gebäude
- Tiefgarage

Lage und Infrastruktur:

Bei den Danube Flats stehen 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: € 3.727,85 inkl. BK und 10% USt

Kaution: € 11.183,55

Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

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.