

**Exklusive voll ausgestattete 2 Zimmer Wohnung mit  
Donaupanorama im 42. Stock - Danube Flats**



**Objektnummer: 1633/285**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	A 14,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.758,19 €
Kaltmiete	1.954,54 €
Betriebskosten:	196,35 €
USt.:	195,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

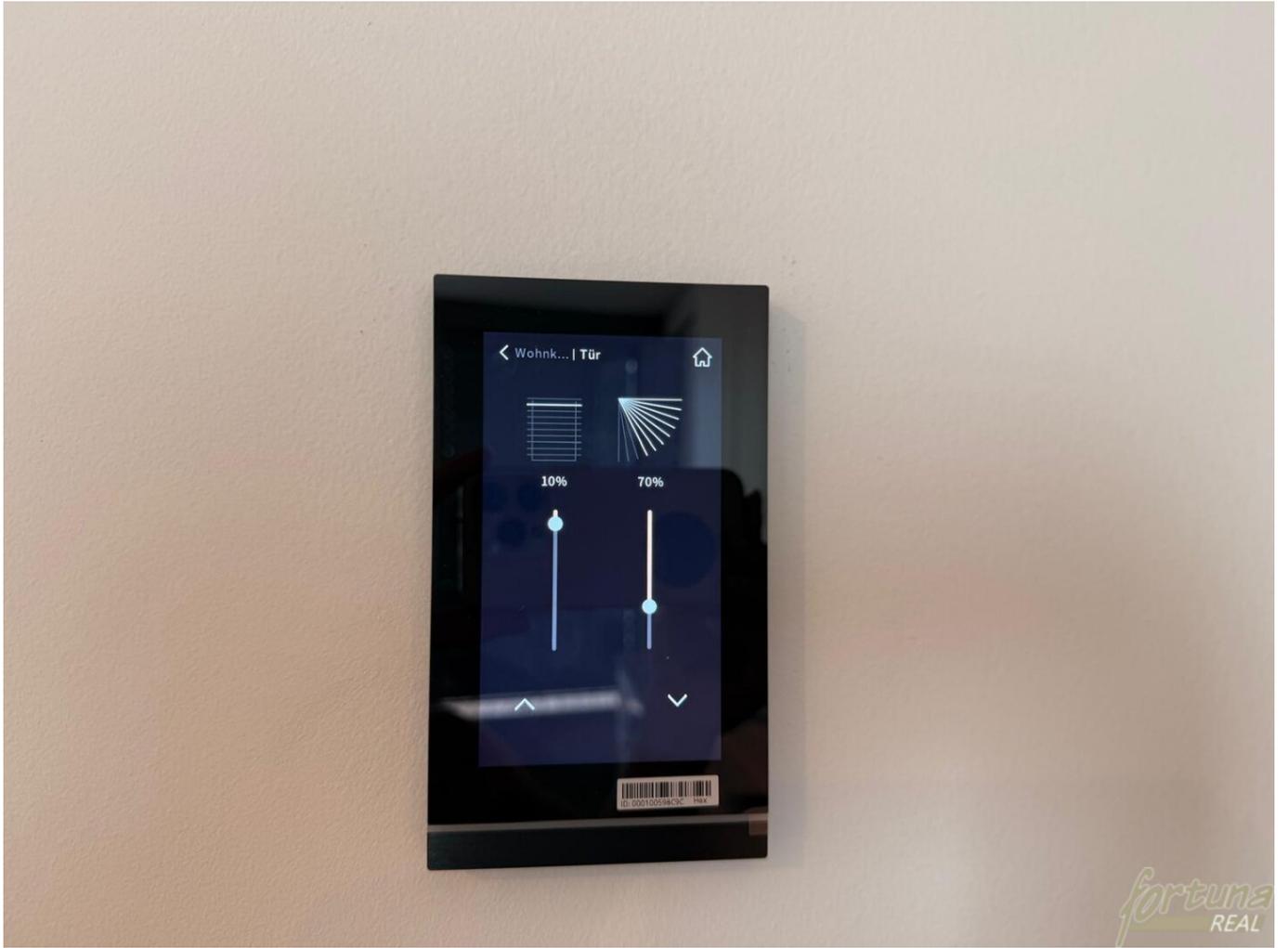


**Ing. Tina Osterkorn**

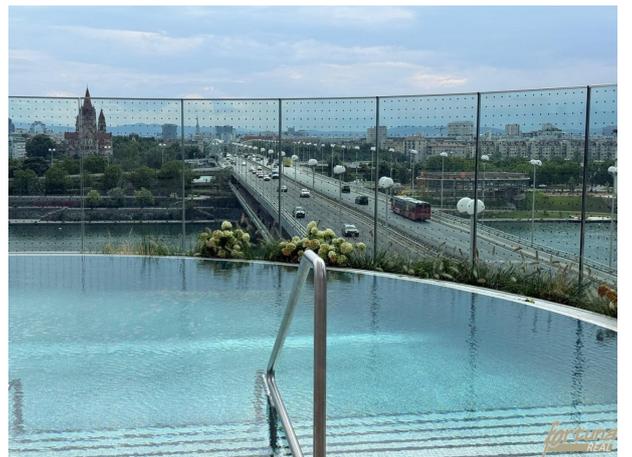
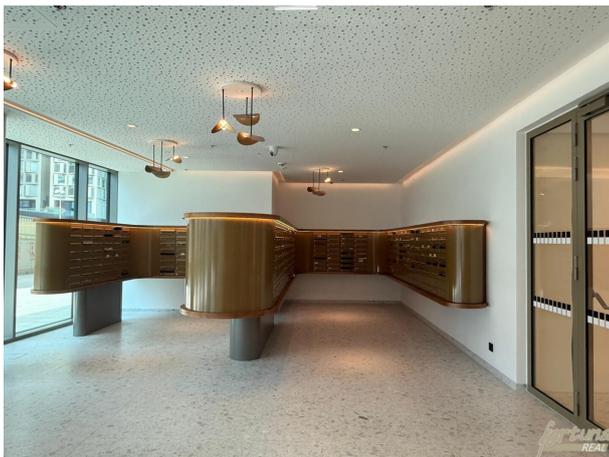
Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14





















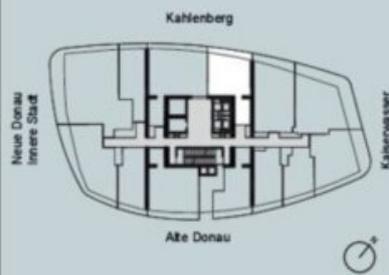
## DANUBEFLATS

THE ONE AND ONLY.

EBENE 42  
TOP 42-01



Wohnfläche: ca. 49,36m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7,41 m<sup>2</sup>



*fortuna*  
REAL

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 42. Stockwerk des modernen Wohnhauses „Danube Flats“ und bietet Wohnen auf höchstem Niveau - mit einem atemberaubenden Blick über die Donau und die Stadt Wien. Der großzügige Grundriss, lichtdurchflutete Räume und edle Materialien machen dieses Erstbezugsobjekt zu einem außergewöhnlichen Zuhause für alle, die Design, Komfort und erstklassige Lage schätzen.

Die Wohnung ist vollständig ausgestattet, inklusive Geschirr, Besteck, Waschmaschine, TV sowie weiterer Annehmlichkeiten, um einen sofortigen und sorgenfreien Einzug zu ermöglichen. Doch nicht nur die Wohnung überzeugt: Das Gebäude selbst bietet eine beeindruckende Vielfalt an exklusiven Annehmlichkeiten, die weit über den üblichen Wohnstandard hinausgehen und in Wien einzigartig sind.

Genießen Sie den ganzjährig beheizten Pool mit spektakulärem Ausblick oder nutzen Sie den großzügigen Spa-Bereich mit Sauna, Ruhezone, Fitness- & Yoga-Raum - alles direkt im Haus und frei zugänglich für Bewohner und Hotelgäste.

Für besondere Anlässe steht Ihnen als Bewohner der oberen Etagen die exklusive Nutzung des Gourmet-Sky-Gartens sowie der VIP-Lounge zur Verfügung. Der perfekte Rahmen für Dinnerpartys, private Feiern oder den Empfang von Gästen. Dabei können Sie auf der Außenterrasse den Sonnenuntergang über Wien in vollen Zügen genießen.

Die Verkehrsanbindung an die U-Bahn U1 ist nur wenige Meter entfernt. Für flexible Mobilität steht das hauseigene Carsharing mit zwei Fahrzeugen bereit.

### ***Highlights dieser exklusiven Wohnung:***

- Atemberaubender Donau-Blick durch große Fensterfronten
- Voll ausgestattete Wohnung: Möbel, Geschirr, Waschmaschine und TV
- Lichtdurchflutete Räume für ein angenehmes Wohngefühl
- Elektrische Außenbeschattung per Steuerung

- Intuitive Lichtsteuerung über Bedienpaneele
- Smart Living Technology
- Moderne Küche mit hochwertigen Geräten und integrierter Ladenbeleuchtung
- Induktionskochfeld für kulinarische Kreationen
- Raumhöhen von bis zu 2,8 m für ein großzügiges Raumgefühl
- Innovative Deckenkühlungstechnologie
- Balkon mit integrierter Bewässerung für Blumen oder Kräuter
- Hochwertige Ausstattung in modernem Design

### ***Das Gebäude – mehr als nur Wohnen:***

**Das „Danube Flats“ bietet eine Vielzahl an exklusiven Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern:**

- Ganzjährig beheizter Panorama-Pool mit spektakulärem Ausblick zur Entspannung
- Sauna & Ruhezonen im großzügigen Spa-Bereich
- Fitnessstudio & Yoga-Raum im Haus für Bewegung ohne Wege
- Portier-Service sorgt für Komfort und Sicherheit
- Das im Gebäude befindliche Hotel ermöglicht eine elegante Übernachtungsmöglichkeit direkt im selben Haus

- Exklusiver Gourmet-Sky-Garten mit Esstisch für bis zu 12 Personen - ideal für Dinnerpartys, private Feiern oder gemeinsames Kochen mit Freunden
- Top ausgestattete VIP-Lounge, perfekt für exklusive Events oder stilvolle Zusammenkünfte
- Büro- & Meetingräume, optimal geeignet für Homeoffice oder geschäftliche Termine
- Carsharing-Service: Zwei Fahrzeuge stehen flexibel zur Verfügung

### **Freizeitvergnügen vom Feinsten**

Direkt vor der Tür liegen wunderschöne Naturschutz- und Naherholungsgebiete wie die Donau, der Donaupark, die Donauinsel sowie die Alte Donau - alle fußläufig erreichbar. Perfekt für Sport, Freizeit und Erholung. Der Zugang zur Neuen Donau und Bootsfahrten im „Kaiserwasser“ bieten zusätzliche Naturerlebnisse und sind der ideale Ort für alle Wasserliebhaber. Attraktive Gastronomie finden Sie sowohl im Haus als auch in der unmittelbaren Umgebung.

### ***Preis- und Besichtigungshinweis:***

Der Mietpreis von **2.150 €** beinhaltet die Miete, Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer. Zudem ist die freie Nutzung des Wellness- und Fitnessbereichs im Mietpreis enthalten. Hinzu kommen Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von derzeit 89€ sowie die Abrechnung des Stromverbrauchs nach tatsächlichem Aufwand.

### **Jetzt unverbindlich besichtigen!**

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben - überzeugen Sie sich vor Ort von der Qualität, der Lage und dem Potenzial dieser Exklusiven Wohneinheit!

Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte über die Plattform oder unter **+43 660/46 44 136**

### **Rechtlicher Hinweis:**

Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

\*\*\*\*\*

This high-quality 2-room apartment is located on the 42nd floor of the modern residential building "Danube Flats" and offers living at the highest level - with breathtaking views over the Danube River and the city of Vienna. The spacious layout, bright rooms, and elegant materials make this brand-new property an exceptional home for those who appreciate design, comfort, and a prime location. The apartment is fully furnished, including dishes, cutlery, a washing machine, TV, and other amenities to ensure immediate and hassle-free move-in.

But it's not just the apartment that impresses: the building itself offers an impressive range of exclusive amenities that go far beyond standard residential offerings and are unique in Vienna. Enjoy the year-round heated pool with spectacular views or make use of the spacious spa area with sauna, relaxation zone, fitness & yoga room - all directly within the building and freely accessible to residents and hotel guests. For special occasions, residents on higher floors have exclusive access to the gourmet sky garden and VIP lounge - perfect settings for dinner parties, private celebrations, or entertaining guests. You can also enjoy the sunset over Vienna from the outdoor terrace.

The building's excellent public transport connection to U-Bahn line U1 is just a few meters away. For flexible mobility, there is an in-house carsharing service with two vehicles available.

### ***Highlights of this exclusive apartment:***

- Breathtaking Danube views through large windows
- Fully equipped: furniture, dishes, washing machine, TV
- Bright rooms for a comfortable living atmosphere

- Electric exterior shading with remote control
- Intuitive lighting control via control panels
- Smart living technology
- Modern kitchen with high-end appliances and integrated under-cabinet lighting
- Induction cooktop for culinary creations
- Ceiling heights up to 2.8 meters for a spacious feel
- Innovative ceiling cooling technology
- Balcony with integrated irrigation for flowers or herbs
- High-quality furnishings in modern design

***The building:***

**"Danube Flats" offers a variety of exclusive amenities that enrich your daily life:**

- Year-round heated panoramic pool with spectacular views for relaxation
- Sauna & relaxation zones in the spacious spa area
- Fitness studio & yoga room within the building for convenient exercise
- Concierge service providing comfort and security

- An on-site hotel offering elegant overnight stays right in the same building
- Exclusive gourmet sky garden with dining table for up to 12 people — ideal for dinner parties, private celebrations, or cooking together with friends
- Fully equipped VIP lounge, perfect for exclusive events or stylish gatherings
- Office & meeting rooms suitable for home office or business appointments
- Carsharing service: two vehicles available flexibly

### **Leisure activities at your doorstep:**

Beautiful nature reserves and recreational areas such as the Danube River, Donaupark, Donauinsel (Danube Island), and Alte Donau are all within walking distance — perfect for sports, leisure, and relaxation. Access to Neue Donau (New Danube) and boat trips in "Kaiserwasser" offer additional natural experiences and are ideal spots for water enthusiasts. Excellent gastronomy options are available both within the building and in its immediate surroundings.

### ***Price and viewing notice:***

The rent of **2.150€** includes the rent, operating costs, and VAT. Additionally, the free use of the wellness and fitness area is included in the rent.

Additionally, costs for heating and hot water amount to currently 89€ and electricity will be billed based on actual consumption.

Schedule a non-binding viewing now! An exposé cannot replace personal experience - see for yourself on-site the quality, location, and potential of this exclusive residential unit!

For viewings, please contact us via the platform or at **+43 660 46 44 136**.

**Legal notice:**

A commission claim only arises upon signing a rental or purchase offer. Viewings and inquiries are, of course, non-binding and free of charge.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap