

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



**Objektnummer: 8070**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

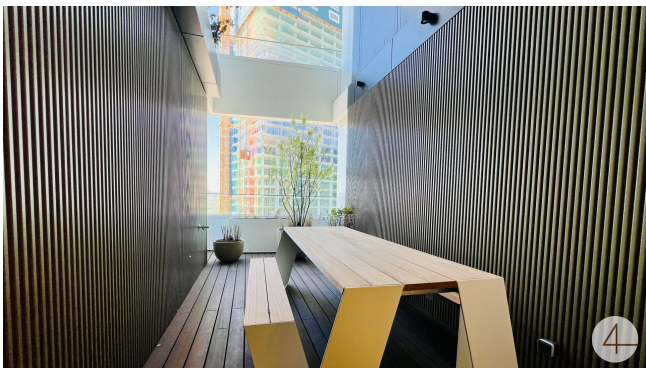
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf



# 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. 47,19m<sup>2</sup>
- Balkon 7,12m<sup>2</sup>
- offener Wohnbereich 21,05m<sup>2</sup>
- Zimmer 11,78m<sup>2</sup>
- Vorraum 7,70m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche 4,87m<sup>2</sup>
- WC separat 1,79m<sup>2</sup>
- 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.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

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.