

## 30. Stock - Skyline-View - Danube Flats



Wohnküche

**Objektnummer: 5333/6023**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,55 €
<b>USt.:</b>	24,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Karner & Büroteam**

IFIN Immobilien GmbH

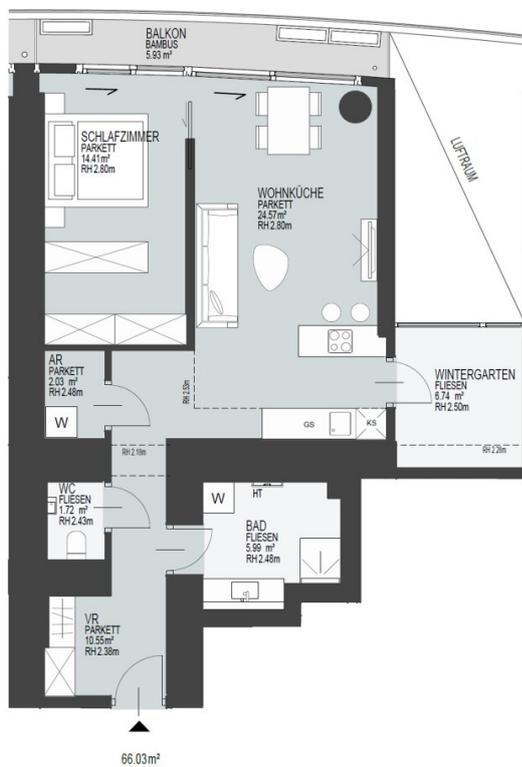












# Objektbeschreibung

## Danube Flats - Ihr Skyline Apartment mit stilvoller Ausstattung

Dieses exklusive, voll-möblierte Apartment in den Danube Flats erhebt sich im 30. Stock hoch über der Stadt und eröffnet Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf die funkelnde Skyline Wiens, die Donau und den Kahlenberg. Hier verschmelzen internationales Flair, absolute Exklusivität und die Vorzüge einer der begehrtesten Adressen Österreichs zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

Auf rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie eine offene Wohnküche, die sich perfekt mit dem stilvoll gestalteten Wohnbereich verbindet, sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit maximaler Privatsphäre. Der edle Eichenparkettboden, kombiniert mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung, sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Durch raumhohe Glasfronten wird der Innenraum mit Licht durchflutet und eröffnet gleichzeitig einen unvergleichlichen Panoramablick. Die maßgeschneiderte Designküche mit Miele-Geräten erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Eleganz. Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Walk-in-Dusche, edlem Feinsteinzeug und ausgewählten Markenarmaturen.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia mit Glasbrüstung – Ihr privater Logenplatz über Wien. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein modernes Smart-Home-System, mit dem sich Licht, Temperatur und Beschattung individuell steuern lassen.

## Weitere Highlights

- 24/7-Concierge-Service
- Fitness- und Wellnessbereich mit **Sauna**
- **Beheizter Outdoor-Pool** mit Sonnendeck
- Private Lounge, Co-Working-Zonen und Veranstaltungsräume
- Tiefgarage mit direktem Zugang und E-Ladestationen

## **Exklusiver Zugang zur Executive Lounge im 32. Stock**

Nur für Bewohner:innen der Apartments ab dem 30. Stockwerk: Genießen Sie privilegierten Zugang zur eleganten Executive Lounge mit atemberaubendem Panoramablick über die Stadt.

## **Cooking- & Meeting-Lounge im 12. Stock**

Ein stilvoller Raum für gemeinsames Kochen, Besprechungen oder private Events: Die voll ausgestattete Lounge mit 14 Sitzplätzen kann derzeit zum Preis von derzeit ca. € 80 (inkl. Endreinigung) gebucht werden – Vergabe nach dem „first come, first served“-Prinzip.

## **Mögliche Vermietung**

Vorsteuerabzug möglich - Der Kaufpreis ist bei Vermietung vorsteuerabzugsfähig - Gerne geben wir Ihnen dazu mehr Information.

Das Apartment ist voll ausgestattet.

## **Besichtigung**

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar ab sofort.

## **Finanzierung**

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **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 <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap