

**Möbliert, Pool, Sauna, Fitness in den DANUBEFLATS
wohnen mit Luxusausstattung und phantastischem
Ausblick**



Objektnummer: 21333
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,74 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,96 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.318,18 €
Kaltmiete	1.318,18 €
USt.:	131,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



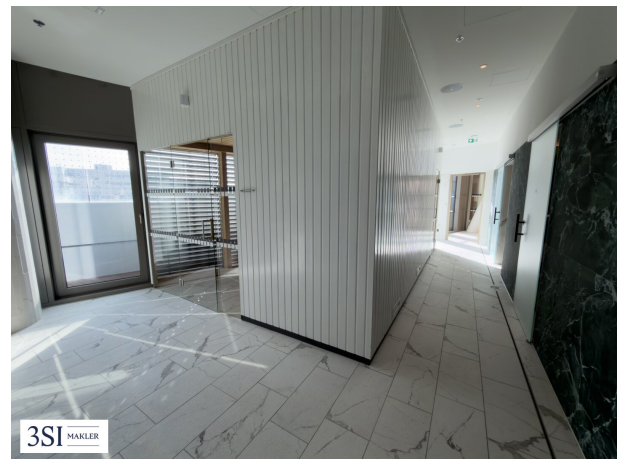
Andrea Djuricin

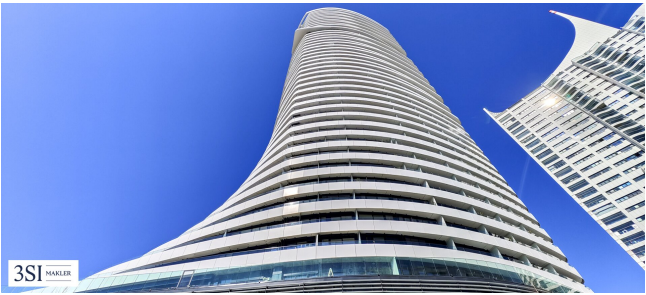
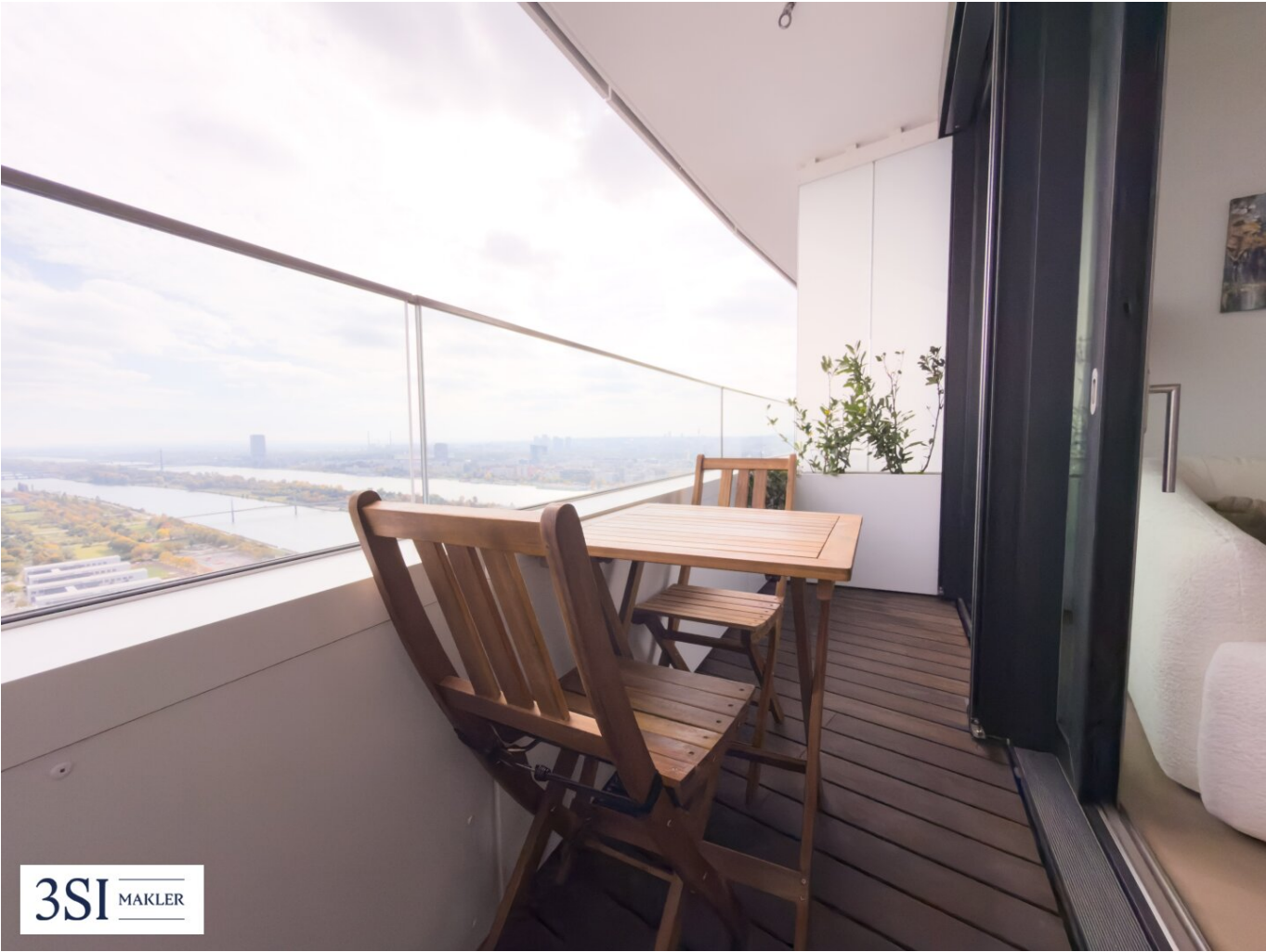
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

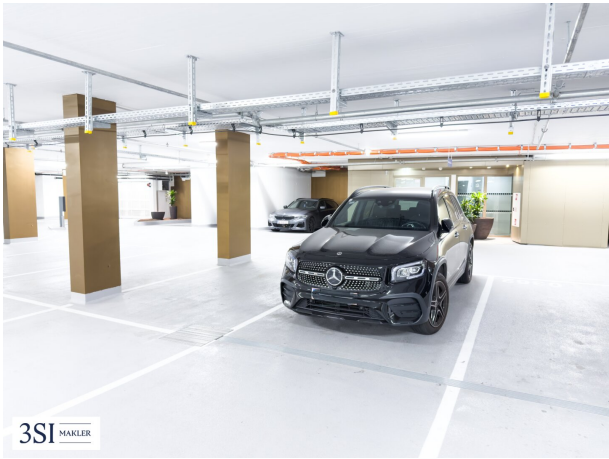


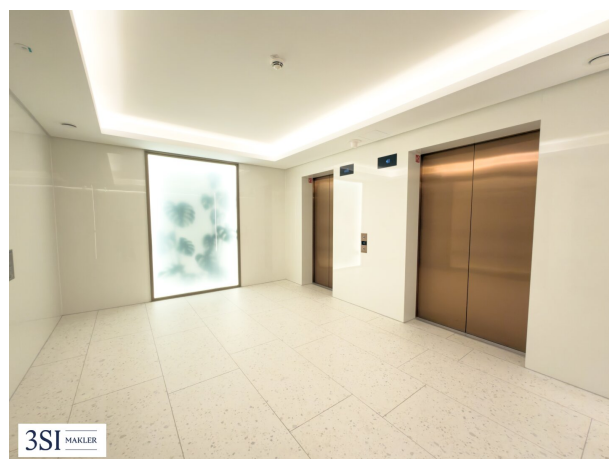
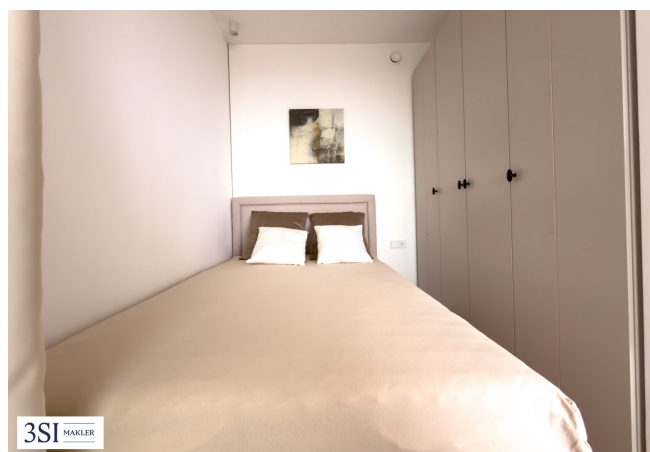


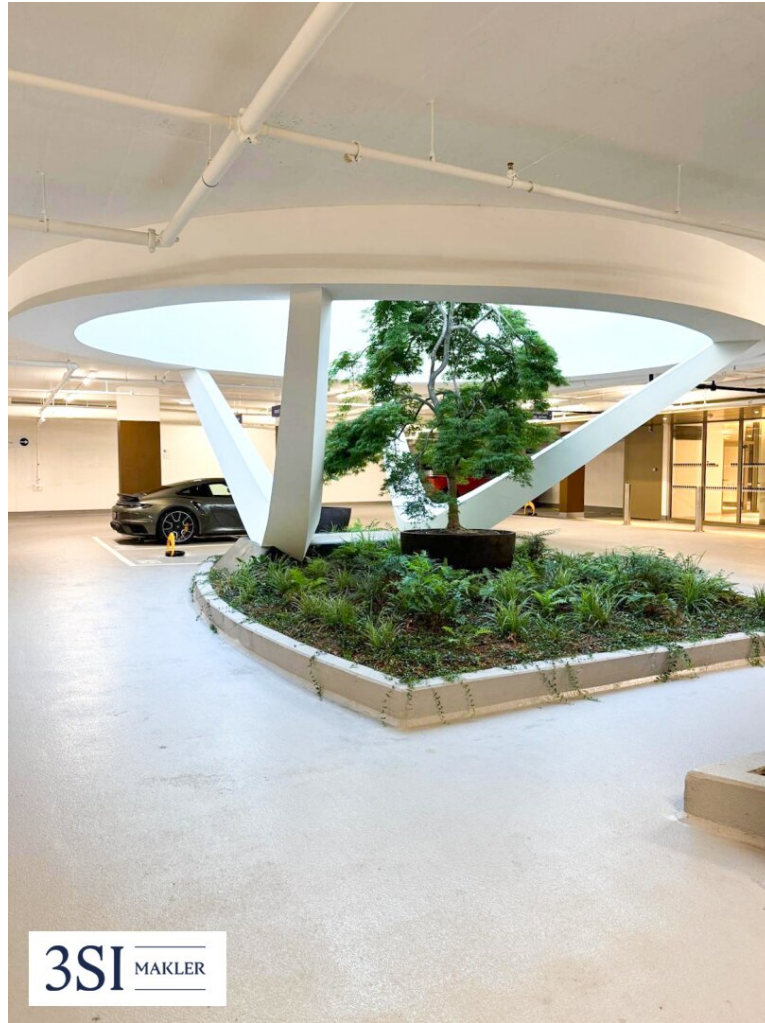




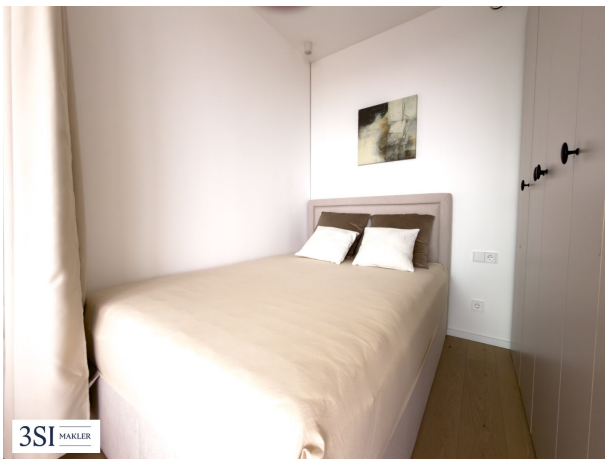








3SI MAKLER

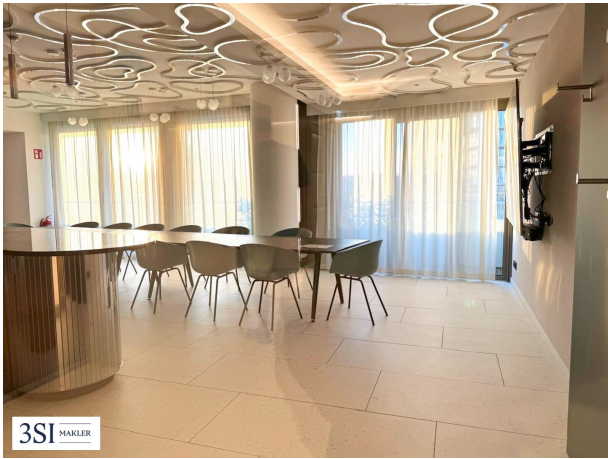


3SI MAKLER



3SI MAKLER





Objektbeschreibung

Das Projekt - DANUBEFLATS

- Mit rund 180 Metern und 48 Stockwerken der höchste Wohnturm Österreichs
- Atemberaubende Ausblicke
- Elegante 5 Star Lobby mit Doorman
- Großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, ganzjährig beheiztem Pool und Cocktailbar
- Top ausgestattete Business Lounge, Event Lounge, Executive Lounge, Sky-Gärten
- Gastronomie mit attraktivem Gastgarten
- Begrüntes "Park"-House
- Architektur vom renommierten Architekturbüro A01 Architects
- Allgemeinflächen designt vom internationalen Büro LABVERT in Zusammenarbeit mit A01 Architects

Die Danube Flats – Ihr Lifestyle-Wohnturm

Leben Sie in einem der modernsten Wohnkomplexe Wiens und profitieren Sie von erstklassigen Annehmlichkeiten:

? **Infinity-Pool** mit Panoramablick – Schwimmen über den Dächern der Stadt

? **Modernes Fitnessstudio** – Bleiben Sie fit ohne zusätzliche Mitgliedschaft

? **24/7 Concierge-Service** für Ihre Anliegen

? **Hochwertige Gemeinschaftsbereiche** zum Verweilen und Netzwerken

? **Rooftop-Terrassen** für unvergessliche Sonnenuntergänge

? **Paketstation** für bequemen Empfang Ihrer Sendungen

? **Videoüberwachung und Sicherheitsdienst** für Ihr Wohlbefinden

Infrastruktur ohne Grenzen

- Top Anbindung an die historische Innenstadt sowie an den Flughafen
- Internationales Umfeld, UNO-City und zahlreiche internationale UNternehmen
- U-Bahn Station angrenzend an das Areal
- Gastronomie und Nahversorgung direkt im Haus
- Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Donauzentrum in wenigen Minuten erreichbar

Freizeitvergnügen vom Feinsten

- Wunderschöne Naturschutzgebiete und Naherholungsgebiete vor der Haustüre: Donaupark, Donau, Donauinsel sowie Alte Donau fußläufig erreichbar
- Ideal für Sport, Freizeit, Rückzug
- Direkter Zugang zur Neuen Donau

- Bootsfahrten direkt am "Kaiserwasser"

Erstklassige Wohnung

Zur Vermietung steht eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung in den begehrten DANUBEFLATS in Wien – einem der renommiertesten und exklusivsten Wohnkomplexe der Stadt. Diese Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch luxuriöse Ausstattung und außergewöhnlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich im 30.Obergeschoß und sorgt mit einem intelligenten Grundriss, einer offenen Raumaufteilung und einer Freiflächen für ein einzigartiges Wohngefühl. Die atemberaubende Aussicht, die wechselnden Lichtstimmungen, welche man durch die raumhohen Fensterflächen bewundern kann, sowie die edle Ausstattung machen das Wohnen zum Erlebnis.

Diese stilvolle 35 m² große Wohnung verfügt über eine großzügige Raumhöhe von rund 2,80m, einer Freifläche von insgesamt 5 m² sowie einer Smart Living Technology Ausstattung und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, Toilette, moderne Waschmaschine ist vorhanden
- helle Wohnküche mit Esstisch
- Schlafzimmer mit privatem Bereich
- Wohnzimmer mit atemberaubender Aussicht und modernen Möbeln
- Fernseher mit TV und WLAN

Komfortabel einziehen und wohlfühlen! Nebenkosten belaufen sich auf:

- **WLAN** bereits inkludiert

- **Stromkonto** € 26,- inkl. Steuer
- **Heizungskonto** € 62,- inkl. Steuer
- Betriebskosten € 160,93 inkl. Steuer

Optional kann gerne ein Stellplatz in der Tiefgarage gemietet werden.

Die Kosten dafür belaufen sich auf 160,93 € + 14,40 € Betriebskosten

Erleben Sie das höchste Maß an Wohnkomfort und Lifestyle im Herzen Wiens.

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 <75m
Apotheke <300m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <325m
Universität <1.525m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.900m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <425m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <1.200m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap