

## **DANUBE FLATS: LUXUS TRIFFT KOMFORT – Ihr Apartment im höchsten Wohnturm Österreichs**



**Objektnummer: 3519**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<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>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.301,44 €
<b>Kaltmiete</b>	1.472,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,42 €
<b>USt.:</b>	17,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Schwaiger**



Probleme bei der Finanzierung?  
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.



ÖVI  
Österreichischer Verband  
der Immobilienberater | www.oivi.at

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

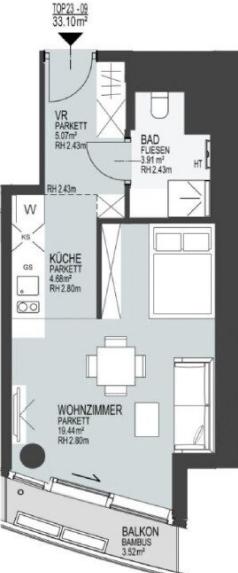
45  
JAHREN











TOP 23-09  
33.10m<sup>2</sup>

VR  
PARKETT  
5.07m<sup>2</sup>  
RH 2.43m

BAD  
FLÜSSEN  
3.91 m<sup>2</sup>  
RH 2.43m

HT

W  
R  
KÜCHE  
PARKETT  
6.68 m<sup>2</sup>  
RH 2.80m

Wohnzimmer  
PARKETT  
10.44 m<sup>2</sup>  
RH 2.80m

BALKON  
BAMBUS  
3.52 m<sup>2</sup>

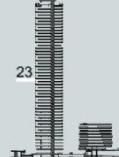
Legende:  
W Waschmaschine  
KS Kühlschrank  
GS Geschirrspüler  
AR Abstellraum  
VR Vorräum  
ER Einlagerungsraum  
HT Handtuchtrockner  
● Säule  
← Schiebelement  
○ Fallrohr  
--- Deckensprung

Unverbindliche Plankopie. Alle Informationen sind circa-Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und baurechtliche Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten.  
Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Geländerhöhe ca. 1.35m. Für die Bestellung von Einbauteil sind Naturmaße erforderlich.



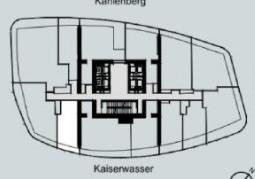
DANUBEFLATS  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 23  
TOP 23-09



23

Wohnfläche: ca. 33.10m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 3.52m<sup>2</sup>



Kahlenberg  
Neue Donau  
Innere Stadt  
Kaisermühle  
Alte Donau

EIN PROJEKT VON:



S+R  
GRUPPE



IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG  
&  
MANAGEMENT

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | [www.danubeflats.at](http://www.danubeflats.at)

# Objektbeschreibung

Willkommen im 23. Stock der legendären Danube Flats – wo Design, Komfort und Lifestyle auf höchstem Niveau verschmelzen. Dieses exklusive Apartment mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich 3,5 m<sup>2</sup> traumhaftem Balkon wird Sie vom ersten Moment an begeistern. Der unvergleichliche Blick auf das Mühlwasser, windgeschützt in südöstlicher Ausrichtung und ohne vis-à-vis, sorgt für lichtdurchflutete Morgenstunden und entspannte Sonnenaufgänge direkt vom eigenen Rückzugsort.

Die Ausstattung dieses Apartments erfüllt höchste Ansprüche: Maßgefertigte Tischlermöbel, eine stilvolle Miele-Designküche mit hochwertigen Einbaugeräten sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer lassen keine Wünsche offen. Selbstverständlich ist auch eine moderne Waschmaschine bereits inkludiert. Alles ist bis ins kleinste Detail durchdacht – exklusives Wohnen, ganz ohne Aufwand.

Die Danube Flats bieten ein All-in-One-Konzept der Extraklasse: Ein großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, ein ganzjährig beheizter Außenpool, ein topmodernes Fitnesscenter sowie eine elegante Cocktailbar und ein Restaurant mit attraktivem Gastgarten stehen ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Die direkte Anbindung an die Neue Donau eröffnet einzigartige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür – ob Joggen, Spazieren, Radfahren oder einfach den Ausblick genießen.

Für besondere Anlässe steht Ihnen im 12. Stock eine voll ausgestattete Event-Lounge zur Verfügung – buchbar bequem über App, mit eigener Küche und hochwertiger Soundanlage. Perfekt für private Feiern, stilvolle Empfänge oder exklusive Dinnerabende mit Freunden und Geschäftspartnern.

Dieses Apartment vereint architektonische Raffinesse, atemberaubende Ausblicke und höchste Lebensqualität – mehr Exklusivität ist nicht möglich.

## Die nächsten Schritte zu Ihrer Besichtigung:

1. Sehen Sie sich die **Bilder** bzw. den **360° Rundgang** an.
2. Ihnen gefällt das Gesehene? Senden Sie uns eine Anfrage - Sie erhalten ein automatisches Mail von uns.
3. Klicken Sie "**Weiter zum Immobilienangebot**" und überprüfen Sie bitte Ihre Kontaktdaten.
4. Klicken Sie auf "**Besichtigung anfragen**" - wir melden uns werktags innerhalb von 24 Stunden bei Ihnen.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich

verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

**Suchagent anlegen** - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <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