

**Voll möblierte Singlewohnung mit Concierge und Wellness  
- U1 Station**



**EST NA**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25705**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.890,00 €
Kaltmiete	1.890,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

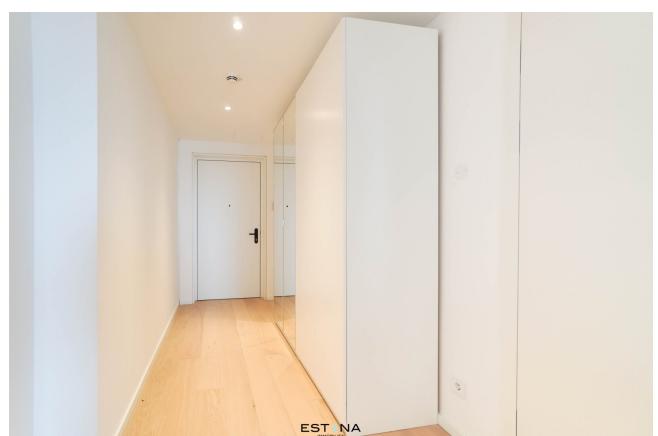
## Ihr Ansprechpartner

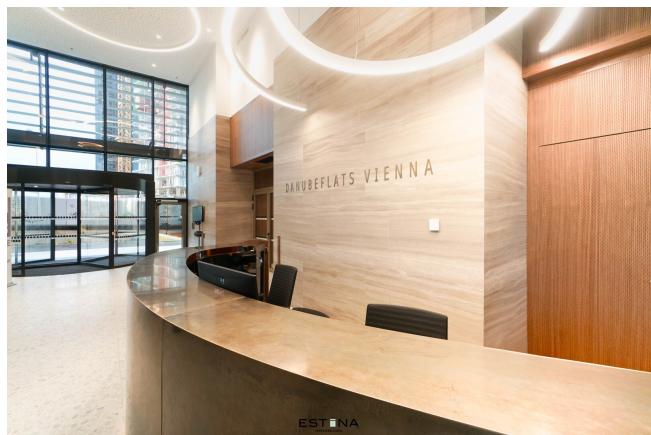


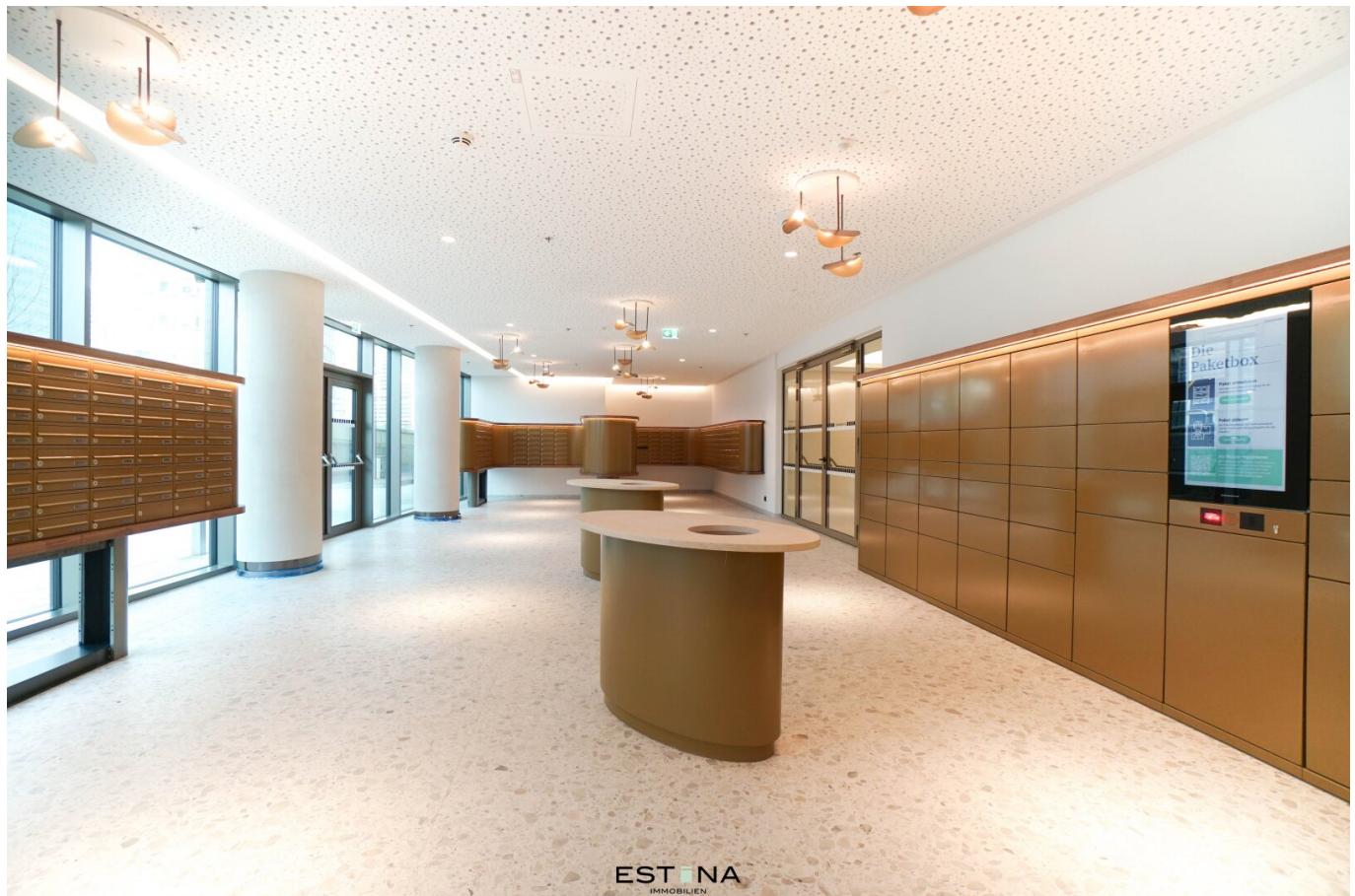
**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH





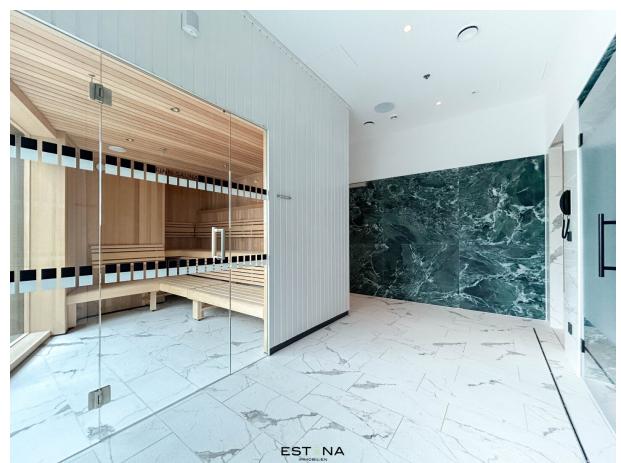




EST NA  
IMMOBILIEN

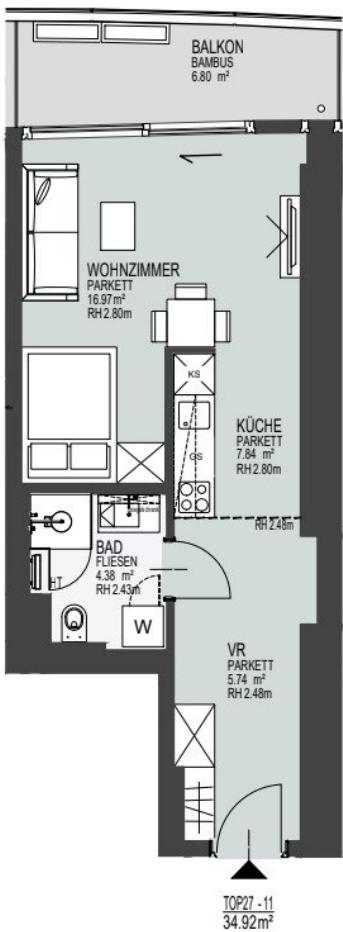


EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN





**ESTINA**  
IMMOBILIEN



**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

---

EBENE 27  
TOP 27-11

---

27

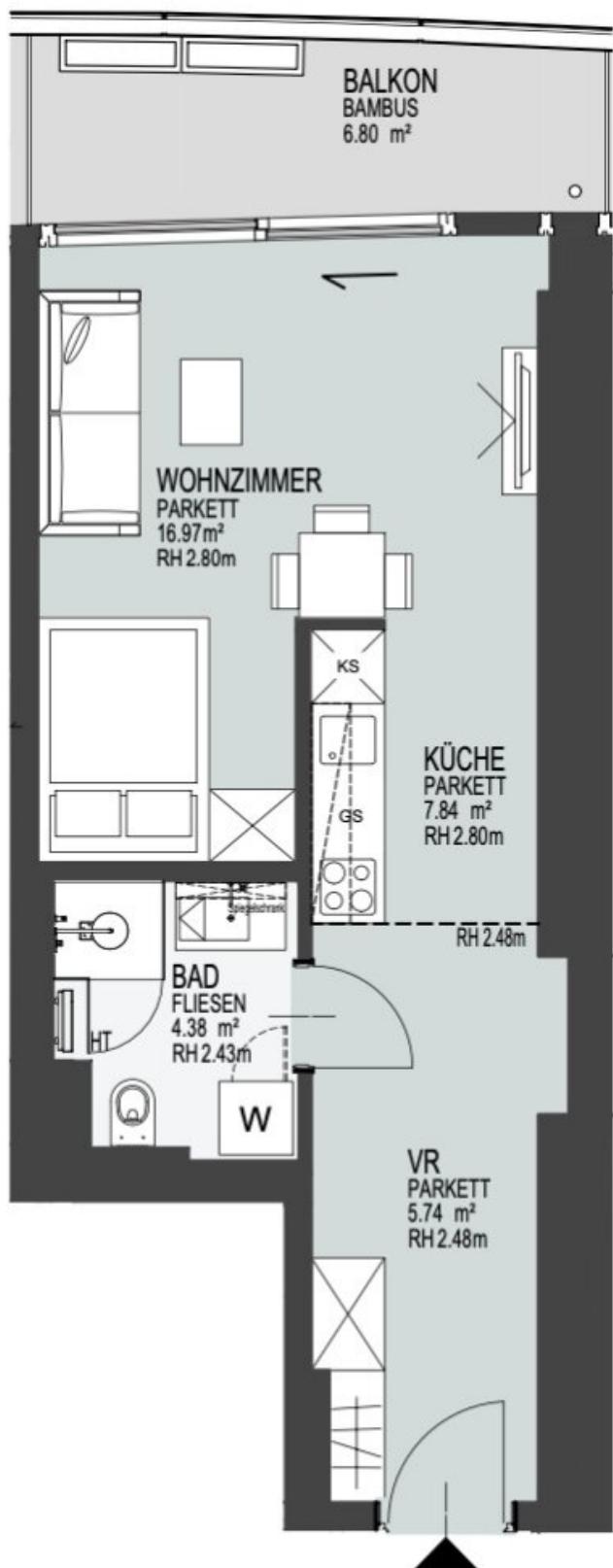
---

Wohnfläche: ca. 34.92m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 6.80 m<sup>2</sup>

---

Kahlenberg  
Neue Donau  
Innere Stadt  
Alte Donau  
Kaiserwasser





TOP27 -11  
**ESTINA**  
IMMOBILIEN

34.92 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten **exklusives Wohnen im höchsten Wohnturm Österreichs** (180m), **direkt an der Donau**. Diese **1-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung** und ein durchdachtes Raumkonzept. Genießen Sie den **atemberaubenden Blick auf die Skyline** und profitieren Sie von **erstklassigen Annehmlichkeiten** wie **Fitnesscenter, Pool, Concierge-Service und Gemeinschaftsräumen**. Die zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung und **nahegelegenen Erholungsgebieten** vereint **urbanen Luxus** mit **entspannter Naturverbundenheit**. Ideal für anspruchsvolles Wohnen!

## Raumaufteilung:

- Vorraum mit großem Schrank
- gemütliche Wohnküche mit Schlafbereich und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschine und Toilette
- Balkon mit Blick auf den Kahlenberg, Neue Donau und die fabelhafte Skyline der Donaupark

## Ausstattung:

Diese exklusive Wohnung besticht durch eine **lichtdurchflutete, moderne Gestaltung** und die Verwendung **hochwertiger Materialien**. Der **großzügige Balkon** lädt zum Entspannen ein und bietet eine beeindruckende Aussicht. Eine **Deckenheizung und -kühlung** sorgt für wohlige Wärme im Winter, während die **Temperierung im Sommer** ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein innovatives **Smart-Home-System**, das **moderne Technologie** für ein einfaches und effizientes Wohnen bietet. Für Autofahrer lässt sich weiters bequem ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten.

## Highlights:

- Elegante Lobby mit eigenem Doorman
- Optionaler Concierge-Service
- Ganzjährig beheizbarer Pool
- Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen

- Fitness-Bereich mit modernsten Geräten
- Yoga-Raum
- Cocktailbar
- Business-Lounge für ungestörte Meetings
- Exklusives Parkhaus der Oberklasse
- Zugang zur Executive Lounge, die nur Bewohner ab dem 28. Stockwerk haben
- Supermarkt im Gebäude
- Restaurant im Gebäude

### **Lage und Infrastruktur:**

Bei den Danube Flats stehen alle Türen in die große weite Welt offen:

- Nur **ein Katzensprung zum Flughafen Schwechat**
- mit dem U-Bahn Anschluss **U1 Donauinsel gleich vor der Haustür** in nur **10 Minuten in die Wiener City** und
- nur **wenige Minuten zur nächsten großen Shopping Mall**, dem Donauzentrum
- ein **bilingualer Kindergarten, Volksschule und Gymnasium** befinden sich in kurzer Gehdistanz

und fürs tägliche Leben gibt es **alle wichtigen Nahversorger, attraktive Gastronomie sowie zahlreiche Ärzte in allernächster Umgebung**.

**Kosten:**

Miete: € 1890,- inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 5.670,00

+ Garage monatlich €380,-

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.