

**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 ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m ² * 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.

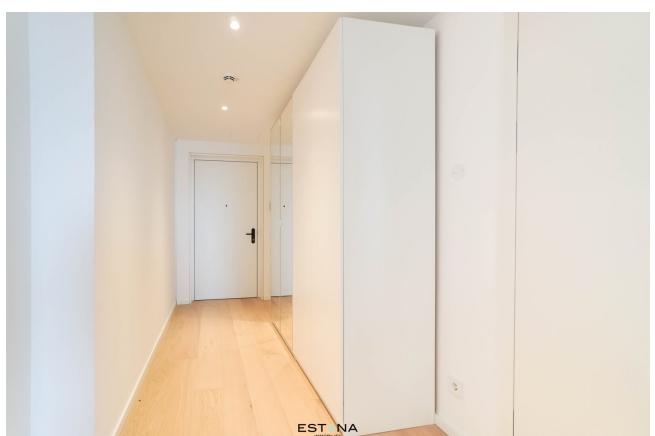
Ihr Ansprechpartner

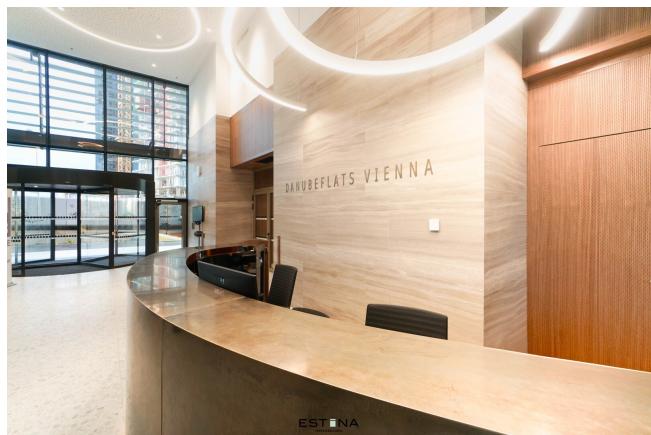


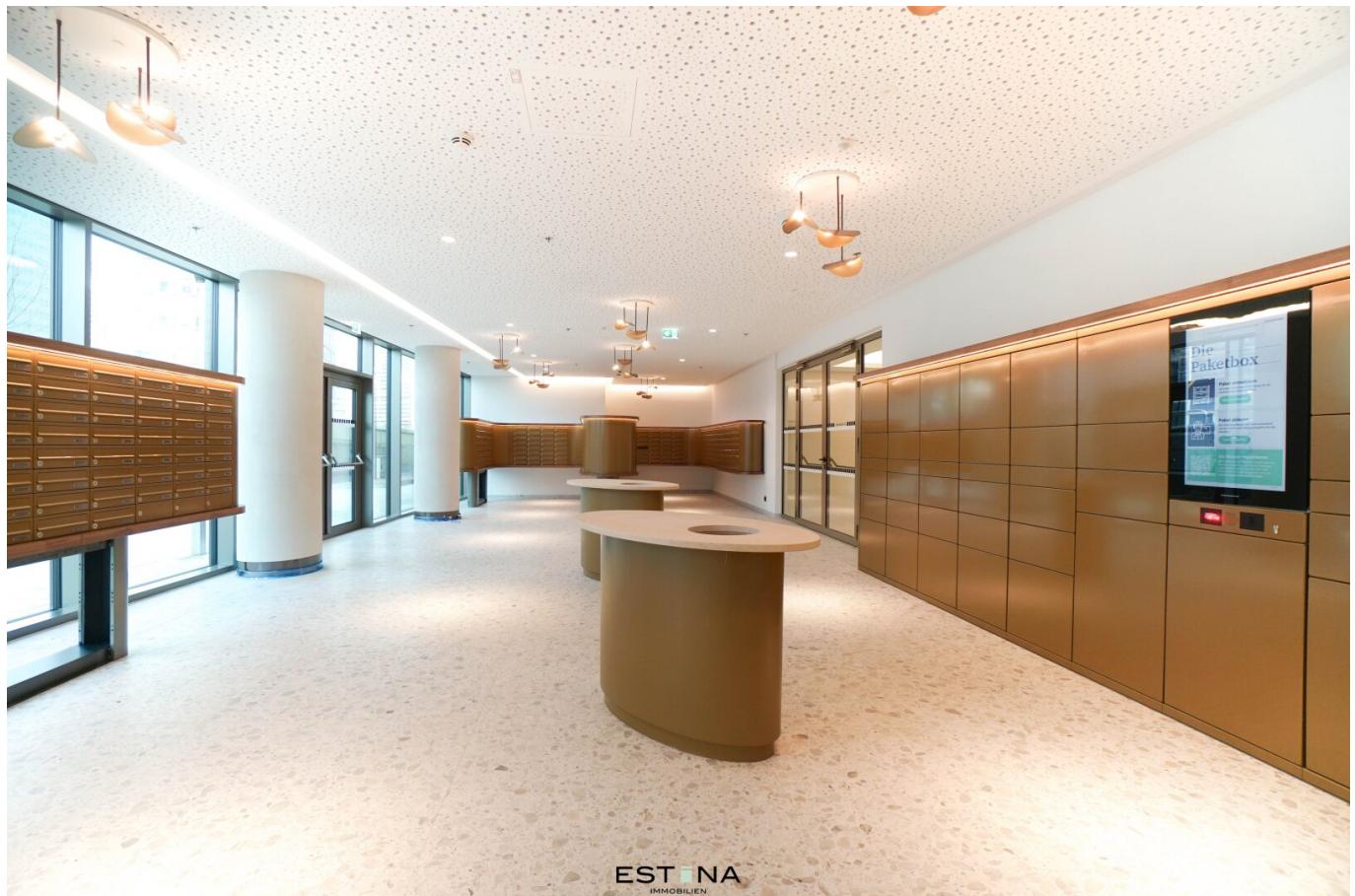
Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH





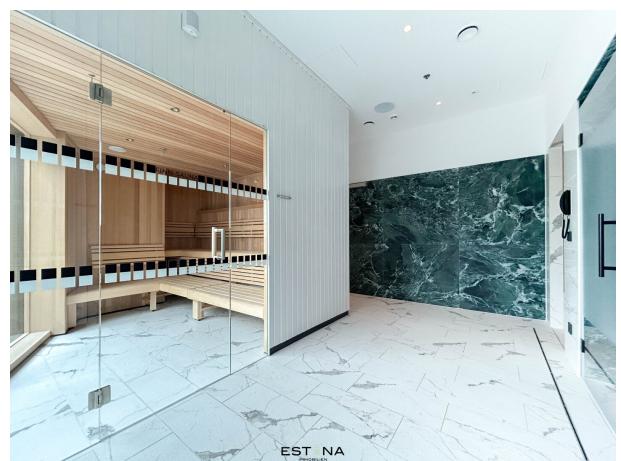




EST NA
IMMOBILIEN

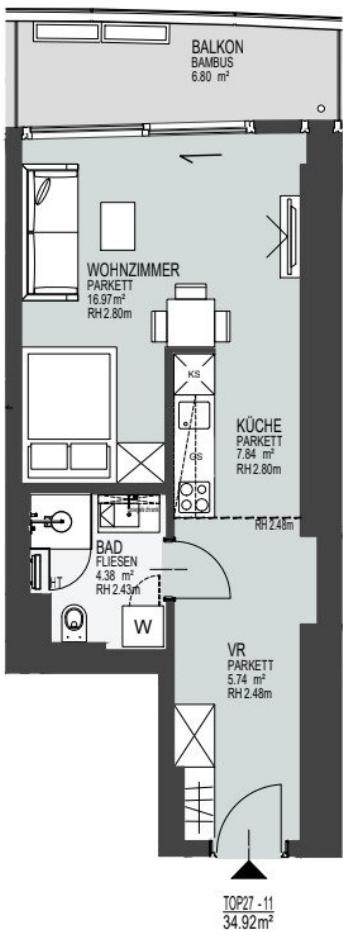


EST NA
IMMOBILIEN



EST NA
IMMOBILIEN





ESTINA
IMMOBILIEN



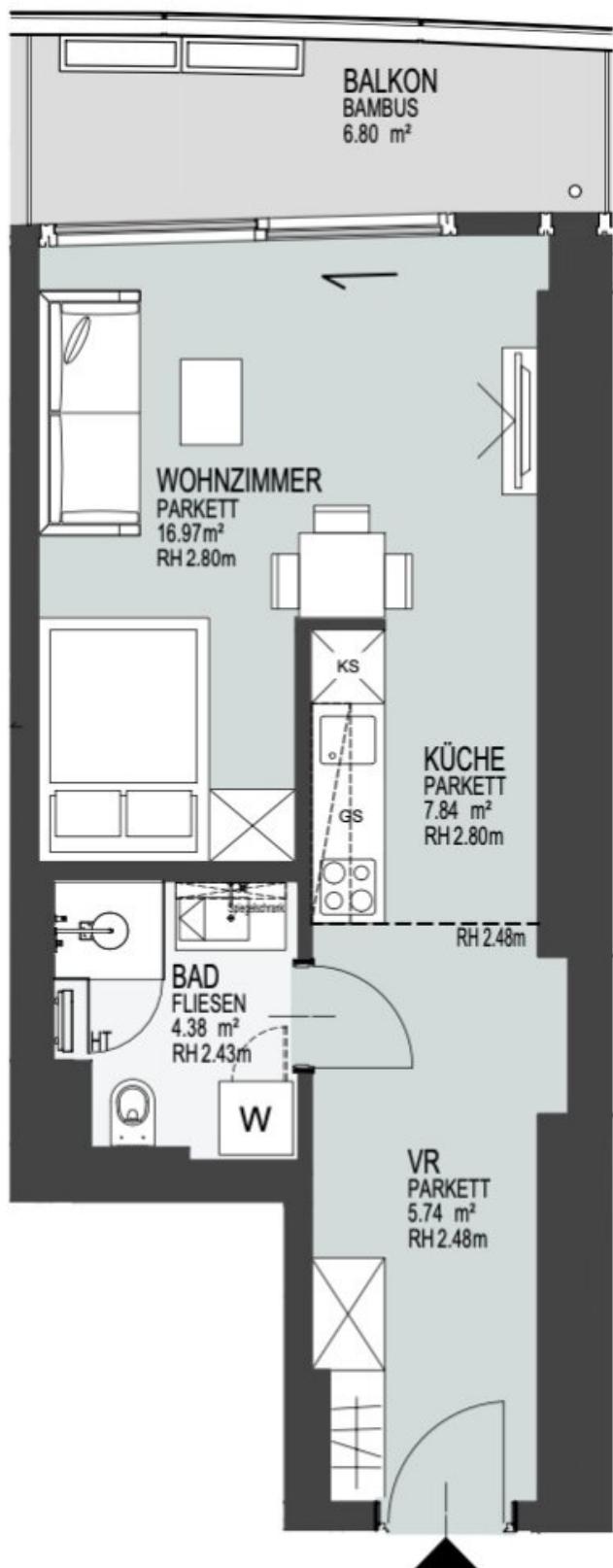
DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 27
TOP 27-11

27

Wohnfläche: ca. 34.92m²
Balkon: ca. 6.80 m²

Kahlenberg
Neue Donau
Innere Stadt
Alte Donau
Kaiserwasser



TOP27 -11
ESTINA
IMMOBILIEN

34.92 m²

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.