

## **DANUBE VIEW - Exklusives Wohnen mit Weitblick**



20251031\_090101996\_iOS

**Objektnummer: 4724/12045**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	150,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	5,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 19,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	5.719,01 €
Kaltmiete (netto)	4.502,59 €
Kaltmiete	4.953,64 €
Betriebskosten:	451,05 €
Heizkosten:	225,00 €
USt.:	540,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**



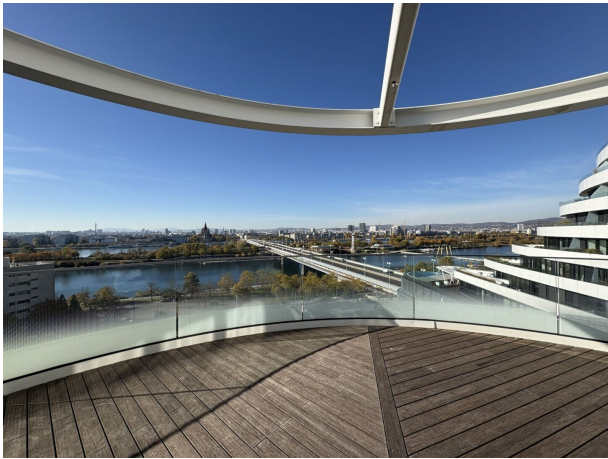














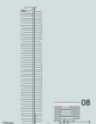






# DANUBEVIEW

## EBENE 08 TOP 8-19



Wohnfläche: ca. 150,35 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 136,18 / 44,03 m<sup>2</sup>

Kahlenberg

Neue Donau  
Innere Stadt



Kahlenbrunn

Alte Donau



EIN PROJEKT DES  
**NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH**

DESIGNER  
**S+U  
GRUPPE**

VERWIRTLICHT DURCH  
**SORAVIA**

IMM-10  
REIT FUND

Donauinsel

Magistrat Straße 24, 1020 Wien



TOP 8-09  
150,35 m<sup>2</sup>

- Legende:
- W Waschmaschine
  - K Küchenschrank
  - G Gasheizkörper
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - ER Erleuchtungsraum
  - FBH Fußbodenheizungsverteiler
  - WGP Wärmepumpenübergabepunkt
  - E-VERT. Elektroverteilung
  - Stütze
  - Schließelement
  - Fahrrohr
  - Lüftung
  - Deckenleuchte
  - Kaminverkleidung

Unverbindliche Planzeichnung. Alle Informationen sind ohne Angabe und stellen keinen Anspruch auf technische und baurechtliche Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Maßstabung ist Basistausch geeignet und nicht am Kaufpreis enthalten. Größenangaben ca. 1:10 m. Für die Bestimmung von Einbauelementen und Naturmaße erforderlich.



## Objektbeschreibung

DANUBEVIEW – Exklusives Wohnen am Wasser

Mit unvergleichbarem Blick über die Neue Donau auf die Wiener Altstadt einerseits und die markante Skyline der Donau City andererseits, verkörpert DANUBEVIEW modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Die prominente Lage an Wiens Waterfront, im internationalen Umfeld der UNO City und in unmittelbarer Nähe zu den Unternehmen der Donau City, schafft eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Freizeit.

Ein Sprung ins erfrischende Wasser vor der Haustür, eine Radtour auf der Donauinsel oder ein Abendessen mit Sonnenuntergang am Wasser – hier wird Lebensqualität neu definiert. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht kurze Wege: Dank der U1-Station direkt vor der Tür erreicht man die Wiener Innenstadt in nur zehn Minuten.

DANUBEVIEW umfasst insgesamt 159 Mietwohnungen mit Größen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf 1 bis 4 Zimmer. Großzügige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume mit weitläufigen Fensterfronten eröffnen atemberaubende Ausblicke auf die Donau und die City.

Die durchdachten Freiflächen – Balkone, Loggien und begrünte Außenbereiche – schaffen Raum für Entspannung und ein individuelles „Art of Living“. Ergänzend stehen im Haus auch private Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <250m

Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap