

**Erstbezug Danube Flats! Komplett möblierte
2-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen in U-Bahn-Nähe**



Objektnummer: 4006

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,50 m ²
Nutzfläche:	66,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.795,00 €
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.631,82 €
Betriebskosten:	281,82 €
USt.:	163,18 €
Infos zu Preis:	

Ein Garagenplatz kann optional um € 260,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

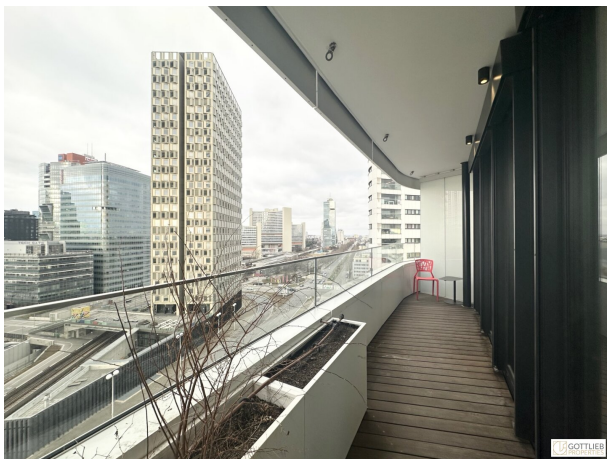
Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9

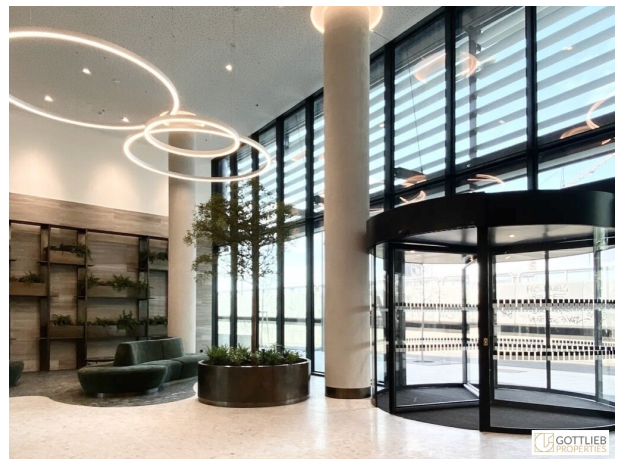






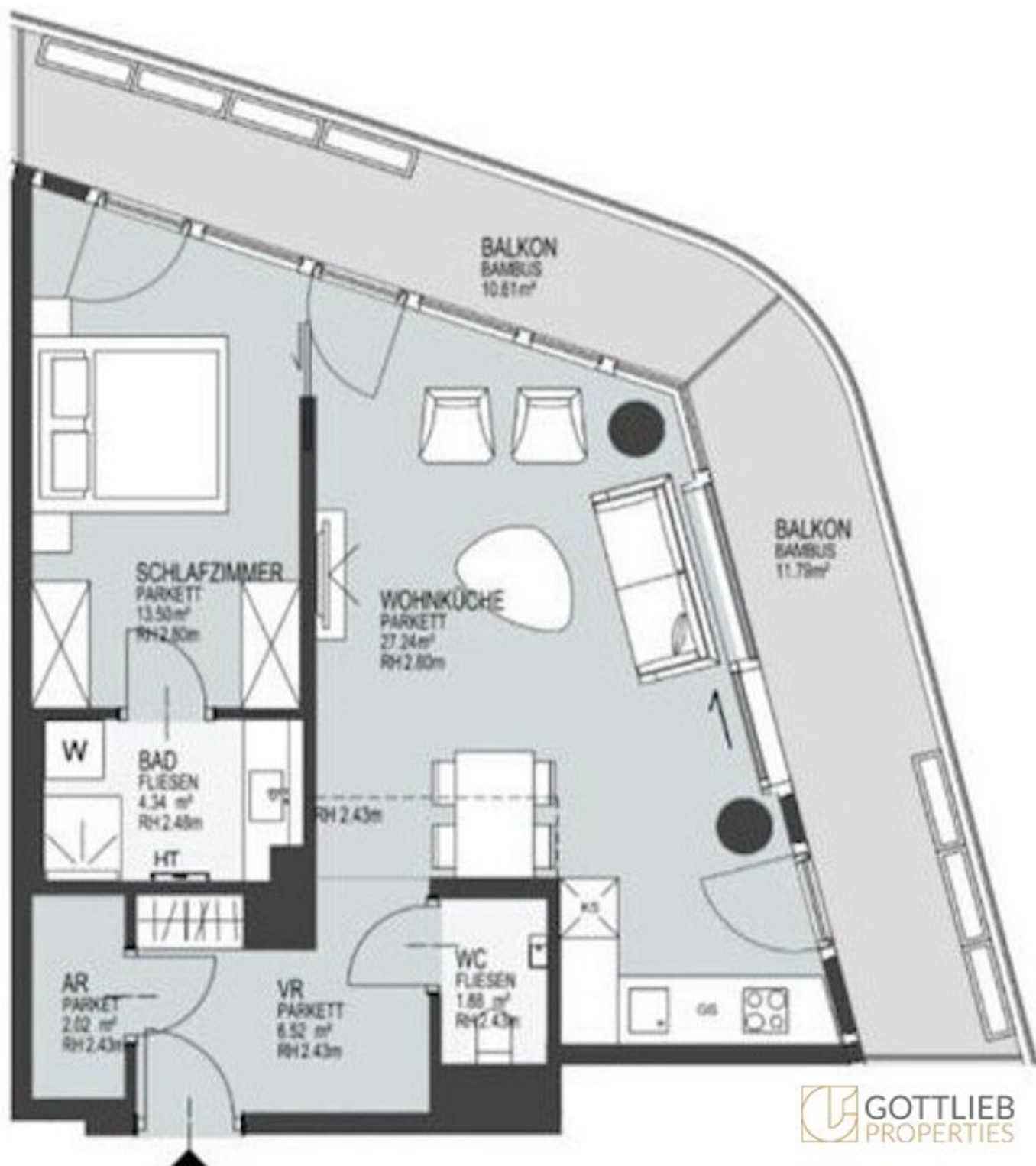












Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese helle ca. 56 m² große Wohnung mit zwei Terrassen in sehr guter Lage direkt an der Alten Donau und der UNO-City. Die Wohnung befindet sich im zehnten Liftstock und wird komplett möbliert vermietet.

Man betritt diese nordseitig ausgerichtete Wohnung und gelangt in einen möblierten, ca. 7 m² großen Vorraum, von dem aus der ca. 27 m² große Wohn-Ess-Bereich, ein Abstellraum und die Toilette begehbar sind. Vom lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche und bodentiefen Fenstern erreicht man die ca. 11 m² und 12 m² großen Terrassen mit Holzbelag sowie das Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 14 m² mit separatem Ausgang auf eine der beiden Terrassen. Das ca. 4 m² große Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar. Aufgrund der Stockwerkslage bietet sich ein schöner Blick Richtung Neue Donau.

Im vierten Liftstock dieses Hauses stehen den Bewohnern ein ganzjährig beheizter Swimming-Pool, ein Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen, ein Fitness-Bereich sowie eine Cocktailbar zur Verfügung.

Darüberhinaus steht für private Einladungen eine weitere Terrasse im 12. Liftstock mit Gemeinschaftsküche zur Verfügung.

Das luxuriöse Angebot wird durch eine **hauseigene Lobby mit Doorman und optionalem Concierge Service sowie eine Vielfalt an weiteren Angeboten (Party- und Arbeitsräume, Hotel, Restaurant, Supermarkt)** abgerundet.

Ein Garagenplatz kann optional um € 260,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden.

+ zehnter Liftstock

+ geräumiger Personenlift

+ ca. 66,70 m² Wohnnutzfläche

+ ca. 55,50 m² Wohnfläche

+ ca. 27,24 m² Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 11,79 m² und 10,61 m² nordwest- und nordostseitige Terrassen

+ ca. 13,50 m² Schlafzimmer

- + ca. 4,34 m² Duschbad
- + ca. 1,88 m² separate Toilette
- + ca. 6,52 m² Vorzimmer
- + ca. 2,02 m² Abstellraum

Ausstattung

- + Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + komplett ausgestattete Wohnküche
- + komplett ausgestattetes Schlafzimmer
- + Duschbad mit Waschbecken, Spiegel, Unterbauschrank, Oberschränken, weiterem Schrank sowie Handtuchwärmer
- + separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Vorraum mit Einbauschänken
- + Abstellraum mit Waschmaschine
- + **bodentiefe Fenster und Schiebetüren**
- + **Außenjalousien**
- + **Raumhöhen bis ca. 2,80 m**
- + **KNX Smarthome Steuerung**
- + **Sicherheitstüre**
- + **Videogegensprechanlage**
- + **energiesparende Heizung und Kühlung durch Betonkernaktivierung**
- + **automatische Bewässerungsanlage auf den Terrassen**

- + **ganzjährig beheizter Swimming-Pool**
- + **Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen**
- + **Fitness-Bereich**
- + **hauseigene Cocktailbar**
- + **Party- und Arbeitsräume**
- + **hauseigene Lobby mit Doorman**
- + **optionales Conçierge Service**
- + **Fahrradräume**
- + **Gemeinschaftsterrasse mit Gemeinschaftsküche**
- + **ein Garagenplatz kann optional um € 260,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden**

Verkehrsanbindung

- + **U-Bahn-Linie U1**
- + **A22 Donauufer-Autobahn**
- + **A23 Südost-Tangente**
- + **Flughafen und Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten erreichbar**

Mit dem PKW erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca.10 Minuten.

Lage und Infrastruktur

Die Alte Donau in Kaisermühlen ist schon seit über einem Jahrhundert ein überaus beliebtes Naherholungsgebiet. Die Insel in der Alten Donau, das Gänsehäufel, wurde schon um 1900 durch seinen Entdecker Florian Berndl zum beliebten naturnahen Luft- und Sonnenbad der

Wiener.

Zum heutigen Tag hat sich die Skyline entlang der Alten Donau durch die Errichtung der UNO-City, des Austria Centers Vienna und moderner Architekturbauten sehr stark verändert. Kaisermühlen hat sich jedoch seinen Charme bewahrt und ist mehr denn je ein Anziehungspunkt als beliebtes Naherholungs- und Freizeitparadies im Wasser, wie auch am Land zwischen Alter und Neuer Donau.

Die Nähe zur Wiener Innenstadt sowie die ideale und direkte Verkehrsanbindung mit der U-Bahn-Linie U1 machen Kaisermühlen zu einem beliebten, aufstrebenden und internationalen Konferenz- und Businesszentrum, aber ebenso zu einer Wohngegend mit einzigartigem Erholungsfaktor.

Die allgemeine Versorgungslage ist als sehr gut zu bewerten. Schulen, wie z.B. die Vienna International School sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs die Shopping Mall - Donauzentrum - befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <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