

**Erstbezug!!! 10 Stock - 3 Zimmer-Apartment inkl.  
GARAGENPLATZ, Doorman, Gym, Sauna, Pool, Bar,  
Eventlounge**



**Objektnummer: 11161**

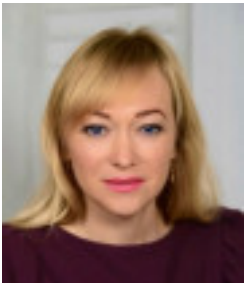
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,50
<b>Gesamtmiete</b>	3.499,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.806,98 €
<b>Kaltmiete</b>	3.177,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,64 €
<b>USt.:</b>	321,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nataliia Enzminger**

Mag. Bäuml & Partner  
Hietzinger Kai 5/  
1130 Wien

T +43 1 877 867  
H +43 677 614 6

Gerne stehe ich  
Verfügung.



n zur









Legende:

- W Waschmaschine
- KS Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handluchttrockner
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung

sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-  
 für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

M 1:100  
(auf DIN A4)

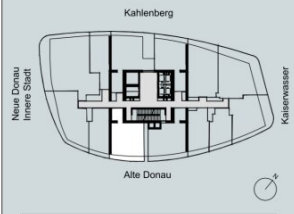


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 38  
TOP 38-08



Wohnfläche: ca. 51,85m<sup>2</sup>  
 Balkon: ca. 7,00m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON:



SORAVIA

VERMARKTUNG:



DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

## Objektbeschreibung

ARCHITEKTUR, DIE ZUM WAHRZEICHEN WIRD.

Es ist an der Zeit, Wohnqualität neu zu definieren, Maßstäbe in Sachen Lebensqualität, Architektur und Service zu setzen: mit Österreichs höchstem Wohnturm DANUBEFLATS.

Überragende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert.

Und auf 48 Stockwerken genau das hält, was sie von außen verspricht. Entdecken Sie High-End Living, wie es Österreich noch nicht gesehen hat.

- Architektur von dem renommierten Büro AOI Architects
- Allgemeinflächen designt vom internationalen Büro LABVERT in Zusammenarbeit mit AOI Architects.

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. Im 12. Stock finden Sie eine voll ausgestattete Event-Lounge zur Verfügung

Diese 3 Zimmer - Wohnung liegt im 10.Stock in einer der begehrtesten Locations der Stadt und bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Die hochwertige Tischlerküche ist mit erstklassigen Miele-Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in den fast komplett verglasten Wohn- und Essbereich ein mit bequemen Sitzgruppen zum Entspannen.

Ein weiteres Highlight ist der begrünte Balkon mit einem ausgezeichneten Ausblick. Das kompakte Badezimmer bietet alles, was man braucht: Dusche, WC, Waschtisch und einen Handtuchtrockner. Die Schlafbereiche verfügen außerdem über recht geräumige Einbauschränke und weitere notwendige Möbel. Der zweite Einbauschränk, der ebenfalls zur Wohnung auch gehören ist, stellt eine elegante Ergänzung der Wohnungseinrichtung dar. Die Wohnung ist voll möbliert und ausgestattet.

**Im Mietpreis ist auch ein Garagenstellplatz inbegriffen.**

**Gesamtbelastung: € 3.500,00 (inkl. Betriebskosten, USt und**

## **Garagenplatz)**

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