

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



Objektnummer: 11161

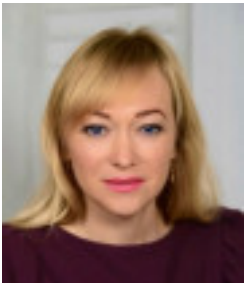
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Enzminger

Mag. Bäumli & P
Hietzinger Kai 5/
1130 Wien

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

Gerne stehe ich
Verfügung.



n zur

mag. bäumli & partner
immobilienhandlung gmbh



mag. bäumli & partner
immobilienhandlung gmbh



mag. bäumli & partner
immobilienhandlung gmbh







Legende:

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

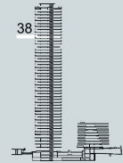
sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-
 führt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

M 1:100
(auf DIN A4)

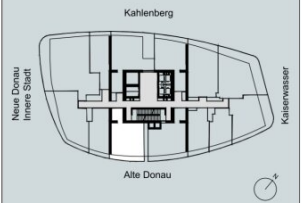


DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 38
TOP 38-08



Wohnfläche: ca. 51,85m²
 Balkon: ca. 7,00m²



EIN PROJEKT VON:



SORAVIA

VERMARKTUNG:



DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Erstbezug
- 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon
- ausgezeichneter Ausblick
- Wohnzimmer mit der Kochnische mit allen Geräten
- voll möbliert
- Parkett und Fliesen
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und separate WC
- Homeoffice geeignet durch perfekte Lage und gute Verkehrsverbindung
- schöne Architektur und kluge Energie werte
- Fitnessraum
- Sauna und Dampfbad
- Gesamt/Monat: € 3.500,- (inkl. BK, Lift und GARAGENPLATZ)
- exkl. Verbrauchsabhängige Kosten (Heizung und Strom)

Lage:

- Internationales Umfeld, Wiener Skyline, UNO-City, D-City mit Austria Center und zahlreiche internationale Unternehmen
- Bilingualer Kindergarten, Volksschule und Gymnasium in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn-Station angrenzend am Areal
- Top-Anbindung an die historische Innenstadt sowie an den
- Zahlreiche Ärzte in nächster Umgebung
- Gastronomie und Nahversorgung direkt im Haus
- Donauzentrum (das größte Shopping-Center Wiens) in wenigen Minuten erreichbar
- Hotel mit Serviced Apartments direkt im Haus

Beschreibung:

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-Lou

nge 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 Handtuchhetrockner. 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