

**Erstbezug!!! 38 Stock - 2 Zimmer-Apartment inkl.
Doorman, Gym, Sauna, Pool, Bar, Eventlounge**



Objektnummer: 11160

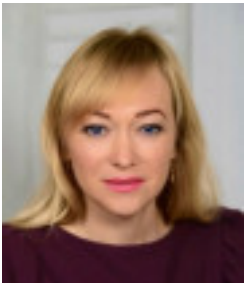
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,50
Gesamtmiete	2.999,61 €
Kaltmiete (netto)	2.433,50 €
Kaltmiete	2.726,92 €
Betriebskosten:	293,42 €
USt.:	272,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Enzminger

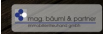
Mag. Bäuml & Partner
Hietzinger Kai 5/
1130 Wien

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-
 führt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

M 1:100
(auf DIN A4)

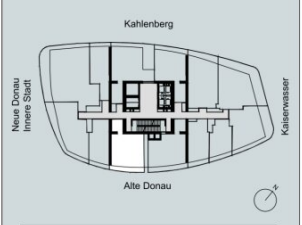


DANUBEFLATS
 THE ONE AND ONLY.

EBENE 38
 TOP 38-08



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



EIN PROJEKT VON:

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 2 Zimmer Wohnung liegt im 38.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. Der Schlafbereich umfasst außerdem einen recht geräumigen Einbauschränk und ein großes, geräumiges Bett. Der zweite Einbauschränk, der ebenfalls zur Wohnung auch gehören ist, stellt eine elegante Ergänzung der Wohnungseinrichtung dar. Die Wohnung ist voll möbliert und ausgestattet.

Gesamtbelastung: € 3.000,00 (inkl. Betriebskosten und USt)

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