

**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

<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>	51,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	2.999,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.433,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,42 €
<b>USt.:</b>	272,69 €
<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 Handtuchtrockner
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung

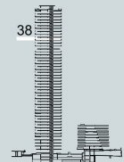
sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-  
 gänge. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich.  
 Immobilienredaktion gmbh

M 1:100  
(auf DIN A4)

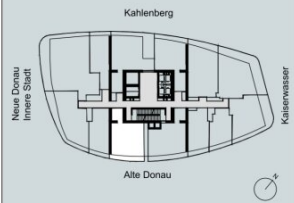


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

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

## Daten und Fakten:

- Erstbezug
- 2 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: € 3.000,- (inkl. BK, Lift)
- 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 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