

## **DANUBE VIEW - Zeitgemäßes Wohnen mit Blick auf die Neue Donau**



**Objektnummer: 4724/12098**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 47,02 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 19,41 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.463,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.112,57 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.253,63 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 141,06 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 70,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 139,37 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien



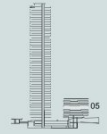






DANUBEVIEW

EBENE 05  
TOP 5-15



Wohnfläche: ca. 47,02 m<sup>2</sup>  
Balkon: 12,77 m<sup>2</sup>

Kahlenberg

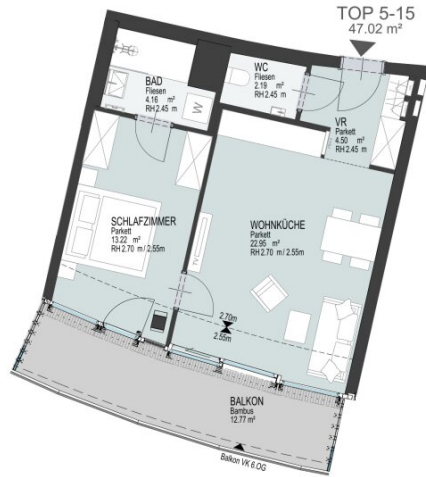


Alte Donau

EIN PROJEKT DES

NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH

ENTWURFEN VON: **S&B GRUPPE** VERWIRTLICHT DURCH: **SORAVIA** **IMMO**  
Dienstreise: Magyar Str. 24, 1020 Wien



Legende:

- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- G Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlegeunterschrank
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WGP Wohnungszugebepunkt
- E-VERT. Elektroverteil
- Skulptur
- Schweißelement
- Fahrrohr
- Ölwanne
- Deckensprung
- Kaminverstell

Überhöhte Parkbox: Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische oder kaufmännische Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten.  
Die Maßstabung ist Ballistik angepasst und nicht im Kadastreplan enthalten. Deckenhöhe ca. 1,10 m. Für die Ausstattung von Einbauelementen und Naturmaße erforderlich.



## Objektbeschreibung

DANUBEVIEW – Exklusives Wohnen am Wasser

Mit unvergleichbarem Blick über die Neue Donau auf die Wiener Altstadt einerseits und die markante Skyline der Donau City andererseits, verkörpert DANUBEVIEW modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Die prominente Lage an Wiens Waterfront, im internationalen Umfeld der UNO City und in unmittelbarer Nähe zu den Unternehmen der Donau City, schafft eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Freizeit.

Ein Sprung ins erfrischende Wasser vor der Haustür, eine Radtour auf der Donauinsel oder ein Abendessen mit Sonnenuntergang am Wasser – hier wird Lebensqualität neu definiert. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht kurze Wege: Dank der U1-Station direkt vor der Tür erreicht man die Wiener Innenstadt in nur zehn Minuten.

DANUBEVIEW umfasst insgesamt 159 Mietwohnungen mit Größen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf 1 bis 4 Zimmer. Großzügige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume mit weitläufigen Fensterfronten eröffnen atemberaubende Ausblicke auf die Donau und die City.

Die durchdachten Freiflächen – Balkone, Loggien und begrünte Außenbereiche – schaffen Raum für Entspannung und ein individuelles „Art of Living“. Ergänzend stehen im Haus auch private Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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