

# **DANUBE FLATS 2 ROOM APARTMENT with Swimming Pool**



**Objektnummer: 1990/270**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.442,91 €
Kaltmiete	1.750,00 €
Betriebskosten:	307,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

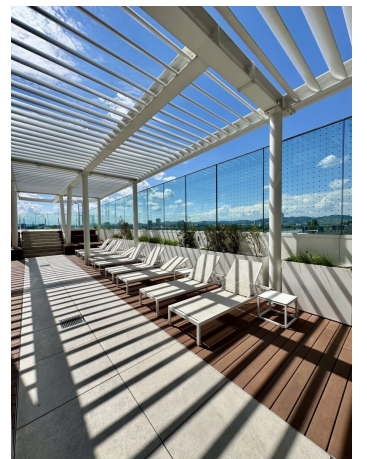
## Ihr Ansprechpartner



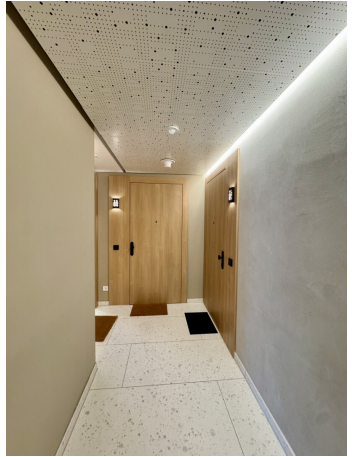
**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2

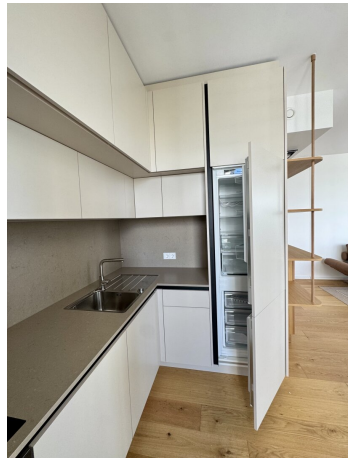










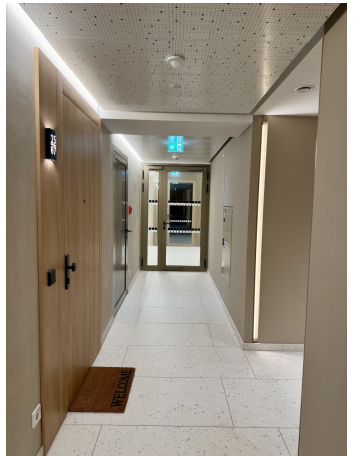




# FITNESS / YOGA

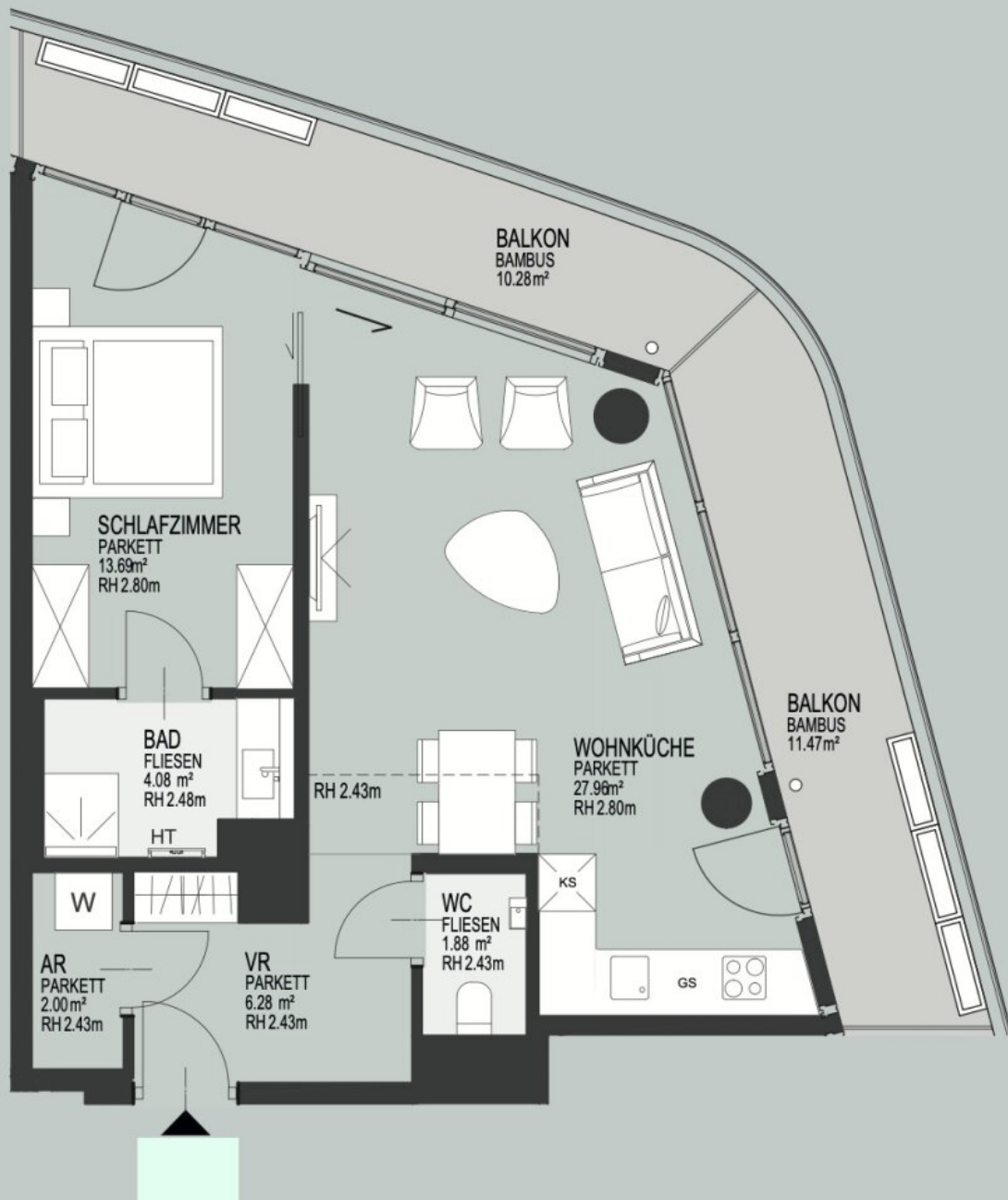












## Objektbeschreibung

### Exklusiver Erstbezug im 15. Stock der Danube Flats nahe Vienna International Centre

An English description can be found below.

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig möblierte **2 Zimmer Erstbezugswohnung im 15. Stock der exklusiven Danube Flats**, dem höchsten Wohnturm Österreichs. Die Wohnung befindet sich direkt an der Donau und überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie die ausgezeichnete Lage nahe dem **Vienna International Centre**.

In den Danube Flats stehen den Bewohnern zahlreiche exklusive Allgemeinbereiche zur Verfügung, darunter Concierge Service, beheizbarer Pool, Spa Bereich mit Sauna, Fitnessbereich, Yoga Raum, Poolbar, Business Lounge, Supermarkt und Restaurant im Gebäude. Eine Tiefgarage befindet sich ebenfalls im Haus.

Die Wohnung **verfügt über ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei Balkone mit insgesamt ca. 22 m<sup>2</sup>**. Der helle Wohnbereich mit offener Wohnküche bietet durch die großen Fensterflächen und den direkten Zugang zu beiden Balkonen ein besonders angenehmes Wohngefühl. Das Schlafzimmer ist separat begehbar. Zusätzlich stehen ein Badezimmer, ein separates WC, ein Vorraum sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Die Wohnung wird hochwertig möbliert vermietet.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Deckenheizung und Deckenkühlung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung in bestimmten Bereichen für extra Wohnkomfort. Die Badezimmer sind mit elektrisch beheizten Handtuchheizkörpern sowie Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein Smart Home System sowie Balkone mit nordöstlicher Ausrichtung und beeindruckendem Ausblick.

Die Lage eignet sich ideal für Mitarbeiter internationaler Organisationen. Das **Vienna International Centre** ist in wenigen Minuten erreichbar. Die **U1 Station Donauinsel** befindet sich direkt vor der Haustüre und bietet eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zum Donauzentrum. Die Alte Donau und die Donauinsel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stromkosten sind nicht in der Miete enthalten und separat vom Mieter zu bezahlen. Die Abrechnung von Kalt und Warmwasser erfolgt individuell nach Verbrauch.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

### **Exclusive First Occupancy Apartment on the 15th Floor of Danube Flats close to the Vienna International Centre**

This exclusive and high quality furnished first occupancy **2 room apartment is located on the 15th floor of the prestigious Danube Flats** in Vienna's 22nd district, the **highest residential tower** in Austria. The property combines modern luxury living with excellent access to the **Vienna International Centre**.

An exclusive range of amenities is available to residents of the Danube Flats, including concierge service, heated swimming pool, spa area with sauna, fitness center, yoga room, pool bar, business lounge, supermarket and restaurant within the building. Underground parking is also available.

The apartment **offers approximately 56 m<sup>2</sup> of living space as well as two balconies with a total size of approximately 22 m<sup>2</sup>**. The bright living room with open kitchen benefits from large window fronts and direct access to both balconies. The bedroom is separately accessible. In addition, the apartment includes a bathroom, separate toilet, entrance area and storage room. The apartment is offered fully furnished with high quality furniture.

The apartment features a modern ceiling heating and cooling system providing a comfortable indoor climate throughout the year. Additional underfloor heating in selected areas ensures extra living comfort. The bathrooms are equipped with electrically heated towel radiators and underfloor heating.

The apartment also features a smart home system and balconies with a north east orientation offering impressive views.

The **Vienna International Centre** can be reached within only a few minutes. The **U1 underground station Donauinsel** is located directly in front of the building and provides excellent access to Vienna's city center and the Donauzentrum shopping mall. The nearby Alte Donau and Donauinsel offer numerous leisure and recreational possibilities.

Electricity costs are not included in the rent and have to be paid separately by the tenant. Cold and hot water consumption is billed individually according to usage.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap