

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



**Objektnummer: 4724/19670**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wagramer Straße                  |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 30,95 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,41 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Gesamtmiete                   | 1.025,50 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 790,33 €                         |
| Kaltmiete                     | 883,18 €                         |
| Betriebskosten:               | 92,85 €                          |
| Heizkosten:                   | 45,00 €                          |
| USt.:                         | 97,32 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH





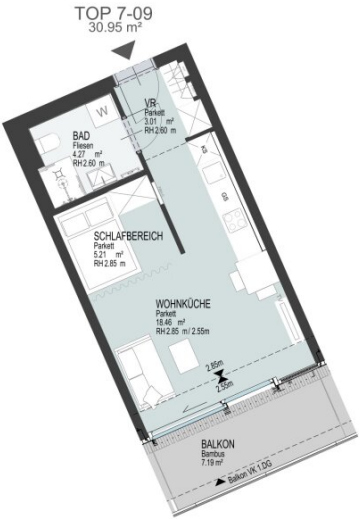












Legende:

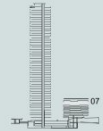
- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- G Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- YR Vorraum
- ER Einlegeuntersum
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WGP Wohnungsübergabepunkt
- E-VERT. Elektroverteil
- Skate
- Schleuselement
- Fahrtre
- Gitterrost
- Deckenleuchte
- Kamperventil

Unveränderte Parkette: Alle Informationen sind ohne Anspruch auf technische und bautechnische Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten.  
Die Maßnahme ist flächendeckend und nicht im Radweg enthalten. Geländehöhe ist 1.10 m. Für die Bestimmung von Einbaumaßnahmen und Naturmaße ist zu beachten.



DANUBEVIEW

EBENE 07  
TOP 7-09



Wohnfläche: ca. 30.95 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7.19 m<sup>2</sup>

Kuhlenberg

Neue Donau  
Innen Stadt



Alte Donau

EIN PROJEKT DES

NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH



Donauinsel

Regener Straße 2A, 1020 Wien

# 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.

Bei den dargestellten Aufnahmen handelt es sich um Musterfotos einer vergleichbaren Wohnung. Der Grundriss sowie die Raumaufteilung entsprechen der gegenständlichen Wohnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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