

**DANUBE FLATS | 42. Stockwerk mit atemberaubendem  
Fernblick | Exklusives Wohnen im höchsten Wohnturm  
Wiens!**



**Objektnummer: 38513**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.253,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,00 €
<b>USt.:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







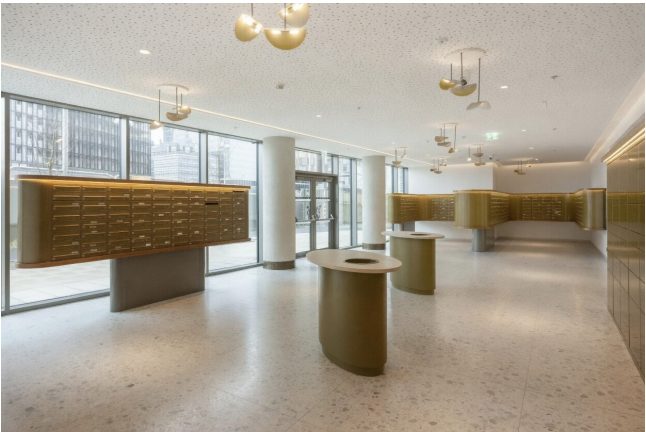




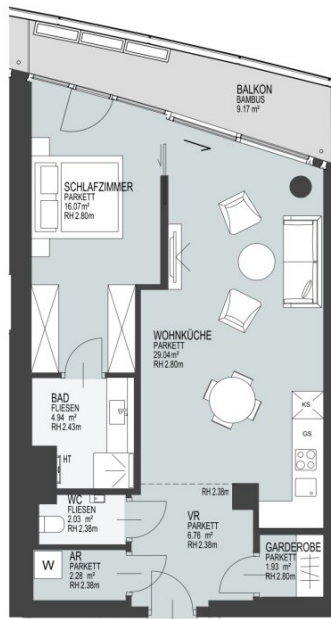












Legende:

- W Waschmaschine
- KS Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handtuchtrockner
- Säule
- Schiebelement
- Fallrohr
- Deckensprung

TOP 42 -02  
63,04m<sup>2</sup>

M 1:100  
(auf DIN A4)



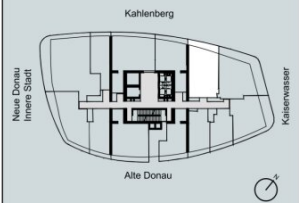
Planstand 28.07.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich.



EBENE 42  
TOP 42-02



Wohnfläche: ca. 63,04m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 9,17m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON:



SORAVIA

VERMARKTUNG:



DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at

## Objektbeschreibung

### DANUBE FLATS - Urbaner Lifestyle auf internationalem Niveau!

Erleben Sie einen Lifestyle, den Sie sonst nur aus den modernsten Metropolen kennen - die exklusiven Mietwohnungen in den **DANUBE FLATS** machen es möglich.

Luxuriöse Annehmlichkeiten für Ihr Wohlbefinden:

- **Exklusiver Membersclub:** Trainieren Sie auf modernsten Geräten im **hauseigenen Gym**, entspannen Sie in der **Sauna** oder im Ruheraum und schwimmen Sie das **ganze Jahr über in einem beheizten Pool**. Lassen Sie Ihren Tag bei einem perfekt zubereiteten Cocktail ausklingen und genießen Sie dabei den Blick auf die malerische Donau.
- **Business & Events:** Für ungestörte Meetings stehen unterschiedlich große **Business-Lounges im 5. Stock** zur Verfügung. Für private Feiern mit Familie und Freunden kann die stilvoll ausgestattete **Event-Lounge angemietet werden** – der Blick auf die Donau, den Kahlenberg und den Sonnenuntergang inklusive.
- **Exklusive Highrise-Annehmlichkeiten:** Bewohner der Highrise-Stockwerke ab dem 27. OG genießen zusätzlich den Zugang zur **Executive-Lounge im 32. Stock**. Hier können Sie Sportereignisse in privater Kinoatmosphäre erleben und den Luxus in vollen Zügen genießen.
- **Erstklassiger Komfort:** Ein **Hotel im eigenen Haus** ermöglicht es Ihren Gästen, bequem und stilvoll zu übernachten. Für die täglichen Einkäufe steht ein **Supermarkt (Billa) im Erdgeschoß** zur Verfügung, und im hauseigenen Restaurant mit attraktivem Gastgarten können Sie den Ausblick auf die Neue Donau in vollen Zügen genießen.
- Zwei Autos können über ein **hauseigenes Car-Sharing-System** angemietet werden

Schon beim Betreten der beeindruckenden **zweigeschoßigen Lobby** wird die Exklusivität des Gebäudes spürbar. Ein **Doorman** heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen, bevor **einer der schnellsten Aufzüge** Österreichs Sie in Ihr Stockwerk bringt.

Dieses kleine, aber feine Apartment liegt 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-, Ess- und Schlafbereich** ein, der durch viel Licht und Sonnenschein am Vormittag besticht.

**Eckdaten:**

Voll ausgestattetes, mit **Tischermöbel und Designerleuchten** ausgestattetes Apartment.

- 42. Liftstock
- Wohnfläche 63,04 m<sup>2</sup>
- 9,17 m<sup>2</sup> Balkon
- westseitige Ausrichtung mit Kahlenbergblick
- Abstellraum mit Waschmaschine
- Garderobe inkl. Einbauschränke
- separates WC
- Badezimmer en suite mit Walk-in Dusche
- Schlafzimmer
- Wohnbereich mit vollwertiger Einbauküche und Siebträger-Kaffemaschine

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

- Großzügige, 2,80 m raumhohe Alu-Fenster und Schiebetüren

- Raffstores mit individueller Beschattungsgrad-Einstellung
- Freiflächen mit Bambusdielen
- Automatisch bewässerte Pflanztröge
- Hochwertige Sanitärausstattung von Dornbracht, Villeroy & Boch
- KNX-System zur smarten Steuerung von Beleuchtung, Heizung&Kühlen und Jalousien
- Heizen & Kühlen über Betonkernaktivierung
- Edles Echtholzparkett und feinste Verfließungen

Konditionen:

- monatl. Gesamtmiete (inkl. BK und 10% USt.) **€ 2.750,00**
- zzgl. Akonto für Heizung und Warmwasser
- Kautio: 4 BMM
- Mietdauer: befristet auf 3 Jahre
- ab sofort bezugsbereit

*Die 360lage eins GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

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