

**Erstbezug!!! 12 Stock - Studio-Apartment inkl. Doorman,
Gym, Sauna, Pool, Bar, Eventlounge**



Objektnummer: 11183

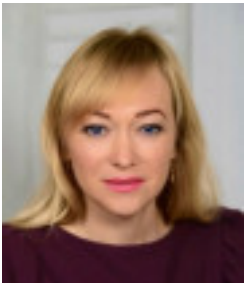
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,12 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,50
Gesamtmiete	1.899,24 €
Kaltmiete (netto)	1.567,00 €
Kaltmiete	1.726,58 €
Betriebskosten:	159,58 €
USt.:	172,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Enzminger

Mag. Bäuml & Partner
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

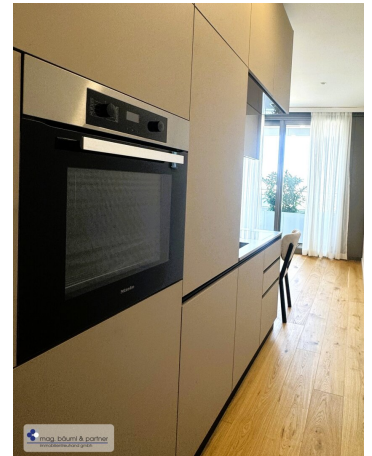
T +43 1 877 867 0
H +43 677 614 64

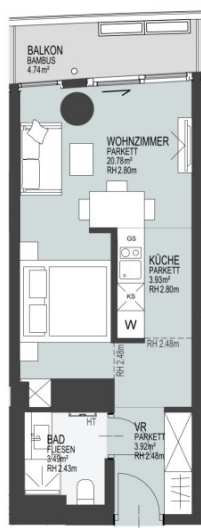
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



min zur







TOP 12 - 12
32,12m²

Legende:

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

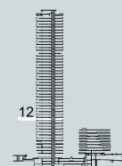
mag. baumt & partner in und illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisions-
immobilienunion gmbh © für die Erstellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich

M 1:100
(auf DIN A4)

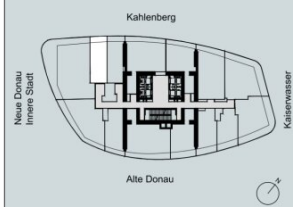


DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 12
TOP 12-12



Wohnfläche: ca. 32,12m²
Balkon: ca. 4,74m²



EIN PROJEKT VON: **S+H** GRUPPE **SORAVIA** VERMARKTUNG: **IVV**
 DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Erstbezug
- 1 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 WC
- Homeoffice geeignet durch perfekte Lage und gute Verkehrsverbindung
- schöne Architektur und kluge Energie werte
- Fitnessraum
- Sauna und Dampfbad
- Gesamt/Monat: € 1.900,- (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 DanubeFlats 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 eröffn

et einzigartige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür - ob Joggen, Spazieren, Radfahren oder einfach den Ausblick genießen. Im 12. Stock finden Sie eine voll ausgestattete Event-Lounge zur Verfügung

Dieses kleine, aber feine Apartment liegt im 12. 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-, Ess- und Schlafbereich ein. Ein weiteres Highlight ist der begrünte Balkon mit einem ausgezeichneten Ausblick. Das kompakte Badezimmer bietet alles, was man braucht: Dusche, WC, Waschtisch und einen Handtuchrockner. Der Einbauschränk, der ebenfalls zur Wohnung gehören ist, stellt eine elegante Ergänzung der Wohnungseinrichtung dar. Die Wohnung ist voll möbliert und ausgestattet.

Gesamtbelastung: € 1.900,00 (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