

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



**Objektnummer: 4724/19706**

**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:	72,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.175,43 €
Kaltmiete (netto)	1.642,32 €
Kaltmiete	1.859,85 €
Betriebskosten:	217,53 €
Heizkosten:	108,00 €
USt.:	207,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**









DANUBEVIEW

EBENE 02  
TOP 2-06



Wohnfläche: ca. 72,51 m<sup>2</sup>  
Balkon: 27,78 m<sup>2</sup>

Kahlenberg



Alte Donau

EIN PROJEKT DES

NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH

ENTWURFEN VON: **S+U** GROUP  
VERWIRKT DURCH: **SORAVIA** **IMMO**  
Dienstreue Regierung Strauß 24, 1020 Wien

TOP 2-06  
72,51 m<sup>2</sup>



Legende:

- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- G Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlegegutraum
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WGK Wohnungsbereiberpunkt
- E-VERT. Elektroverteil
- Skala
- Schwellenstempel
- Fahrrohr
- Öltafel
- ▨ Deckensprung
- ⊕ Kaminventil

Überwindliche Punkte: Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische oder kaufmännische Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Maßierung ist Maßstabgerecht und nicht im Kadastreiz anzuwenden. Höhenangaben ca. 1,10 m. Für die Bestimmung 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.

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Musterbilder einer vergleichbaren Wohnung, ausstattungsident.

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