

**Fantastischer Erstbezug mit durchdachtem Grundriss,
Balkon und Sonnenuntergang (Doorman, Gym, Pool,
Lounges)**



Objektnummer: 1939/219037

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.899,80 €
Kaltmiete (netto)	1.649,00 €
Kaltmiete	1.877,00 €
Betriebskosten:	228,00 €
USt.:	22,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

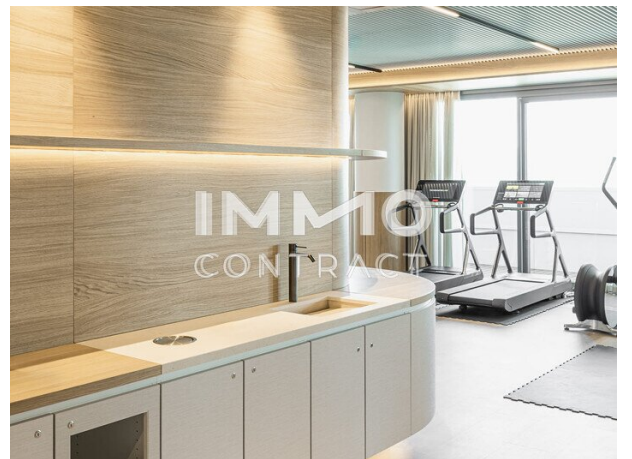
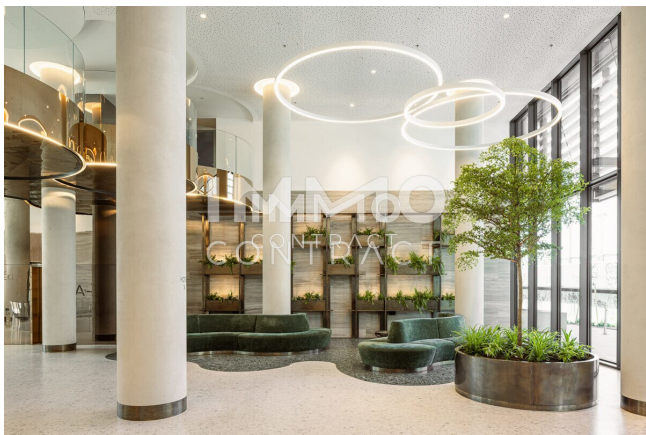


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.















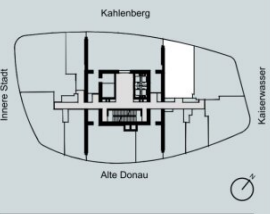


DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

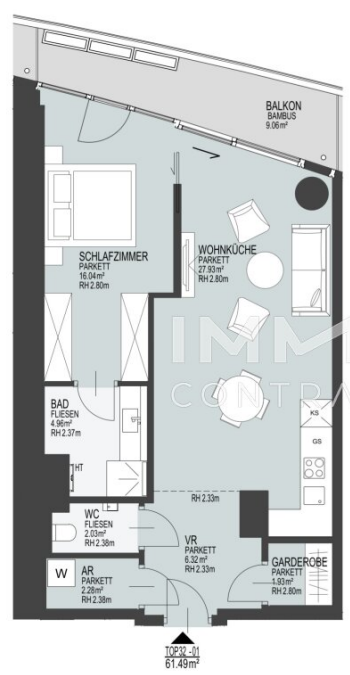
EBENE 32
TOP 32-01



Wohnfläche: ca. 61.49m²
Balkon: ca. 9.06m²



EIN PROJEKT VON: **SHB** **SORAVIA** **IVV**
GRUPPE
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at



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

Planstand 25.06.2021 | 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!

M 1:100
(auf DIN A4)



Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug: Top Zweizimmer-Wohnung mit edler Küche, Beleuchtung & Kästen im Schlafzimmer

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnliches Apartment, das durch seinen durchdachten Grundriss glänzt. Der **geräumige Wohn-Essbereich** ist mit einer hochwertigen **Tischlerküche** mit **Markengeräten** ausgestattet, gesellige Abende im Kreise der Lieben sind garantiert! Die **großzügige Raumhöhe von 2,8 Metern** in Kombination mit **großflächigen Verglasungen** verleiht dem Apartment ein offenes, luftiges Wohngefühl.

Das Schlafzimmer überzeugt mit zwei Tischler-Einbaukästen, die viel Platz für Singles oder auch Pärchen bieten und einem praktischen **en-suite Badezimmer** – stilvoll und funktional zugleich. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet neben Dusche, Waschtisch, Handwaschbecken auch einen Handtuchtrockner, der gemeinsam mit der Fußbodenheizung gemütliche Stunden garantiert.

Der **begrünte Balkon**, der von beiden Zimmern aus begehbar ist, erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idyllischen Rückzugsort mitten in der Stadt - **Top-Ausblick und Sonneuntergang** inklusive!

Ein echtes Highlight: Der Blick auf die Neue Donau, die Skyline der City sowie den Ausläufern der Wiener Hausberge – eine seltene Kombination, die urbane Eleganz mit Naturverbundenheit vereint.

Hat dieses Inserat Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gleich an um weiterführende Informationen zu erhalten!

© tschinkersten fotografie

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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