Nähe Reichsbrücke - perfekt geschnittene Pärchenwohnung mit großem Balkon



Objektnummer: 27711

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,41 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.699,00 €
Kaltmiete (netto)	1.371,08 €
Kaltmiete	1.544,54 €
Betriebskosten:	173,46 €
USt.:	154,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Fauve Wagner















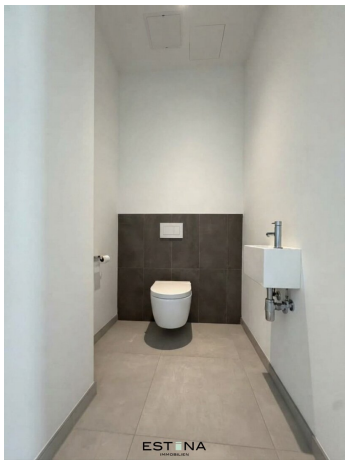







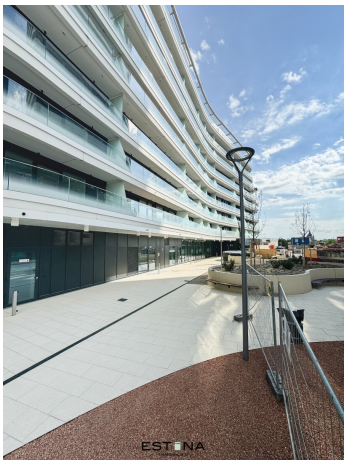



Legende:

W	Waschmaschine
K	Kühlschrank
G	Geschirrspüler
AR	Abstellraum
VR	Vorraum
ER	Einlagerungsraum
FBH	Fußbodenheizungsverteiler
WÜP	Wohnungsübergabepunkt
E-VERT.	Elektroverteiler
	Säule
	Scheibeelement
	Fallrohr
	Gitterrost
	Deckensprung
	Kemperventil

0 1 2 3 4 5M

M 1 : 75

Unverbindliche Plankopie. Alle Informationen sind circa-Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und baurechtliche Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten. Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Geländerhöhe ca. 1.10 m. Für die Belastung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

ESTINA
IMMOBILIEN

DANUBEVIEW

EBENE 08
TOP 8-05



Wohnfläche: ca.	57.82 m²
Balkon:	19.76 m²





ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Mit dem **Blick über die Neue Donau in die Wiener Altstadt** auf der einen Seite **und in die imposante Skyline der Donau City** auf der anderen Seite, bietet das neu entstandene Wohnprojekt **DANUBEVIEW Wohnen der Extraklasse**.

Die prominente Lage **an der Waterfront Wiens**, inmitten des internationalen Umfelds der **UNO City** und dem geschäftigen Treiben der zahlreichen Unternehmen der **Donau-City** optimiert perfekt die **Work Life Balance**. Morgens springt man mal eben ins **kühle Nass vor dem Haus** oder dreht seine Runden mit dem Rad auf der **Donauinsel.** Abends genießt man den Sonnenuntergang in einem der vielen neuen **Lokale am Wasser**. Die Möglichkeit **alle Wege in kurzer Zeit zu Fuß** erledigen zu können schafft neue Freiheit. Denn selbst in die **Wiener Innenstadt** gelangt man **dank der U-Bahn vor der Haustüre in nur 10 Minuten**.

DANUBEVIEW bietet **insgesamt 159 Mietwohnungen** mit Flächen von **30 m² bis 150 m² und 1 bis 4 Zimmer.** Die Grundrisse der Wohnungen gestalten sich **offen und lichtdurchflutet**. Mit großzügigen Fensterfronten schaffen diese ein freies Raumgefühl mit herrlichem Ausblick auf die Neue Donau und die Wiener Innenstadt. Durchdachte Außenplätze mit einem ansprechenden **Landschaftsdesign** verbinden sich zum persönliche "art of living" Lebensmittelpunkt. Zusätzlich lassen sich **private Arbeitsplätze im Haus** anmieten.

Highlights:

- Alle Wohnungen mit Balkonen und/oder Loggien
- Im EG befindet sich ein **Ärztezentrum** (Täglich geöffnet)
- Im Gebäude gegenüber finden Sie einen **Billa** sowie ein **Restaurant**
- **Fußbodenheizung im Winter und Temperierung im Sommer**
- Hochwertige Bodenbeläge und Küchen
- Fahrradabstellflächen
- Blick auf die Neue Donau

- Tiefgarage mit tlw. optionaler E-Ladestation

- Urban Gardening Flächen für die Bewohner

Raumaufteilung:

- Vorraum

- gemütliche Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Balkon

Lage und Infrastruktur:

Schön, wenn das Leben immer in Bewegung ist. Und noch schöner, wenn man alle Möglichkeiten dazu hat. Darum stehen Ihnen mit dem DANUBEVIEW alle Türen in die große weite Welt offen:

- Nur **ein Katzensprung zum Flughafen Schwechat**

- mit dem U-Bahn Anschluss **U1 Donauinsel gleich vor der Haustür** in nur 10 Minuten in die Wiener City und

- nur **wenige Minuten zur nächsten großen Shopping Mall**, dem Donauzentrum

- ein **bilingualer Kindergarten, Volksschule und Gymnasium** befinden sich in kurzer Gehdistanz

und fürs tägliche Leben gibt es **alle wichtigen Nahversorger, attraktive Gastronomie sowie zahlreiche Ärzte in allernächster Umgebung**.

Die Lage von DANUBEVIEW direkt an der NEUEN Donau, gegenüber der Wiener Altstadt,

besticht auch durch die unmittelbare Nähe der UNO City, der DC Tower und zahlreiche Standorte internationaler Unternehmen. Vor der Haustüre lädt der direkte Zugang zur Neuen Donau zum Baden ein und die Donauinsel zum Laufen oder Radfahren. Es ist der ideale Ort für Sport, Freizeit und Rückzug.

Kosten:

Miete: € 1.699,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 5.097,00

Ein Stellplatz ab Brutto € 140,00 kann zusätzlich angemietet werden.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Fauve Wagner** unter **wagner@estina.at** oder mobil unter **0676 384 62 23.**

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