

**Danubeflats – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung im höchsten  
Wohnhochhaus Österreichs mit zwei Balkonen, Spa und  
Blick auf die Neue Donau**



**Objektnummer: 1945/2609**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt            |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 57,90 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,86                           |
| Gesamtmiete                   | 3.000,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 3.000,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 3.000,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

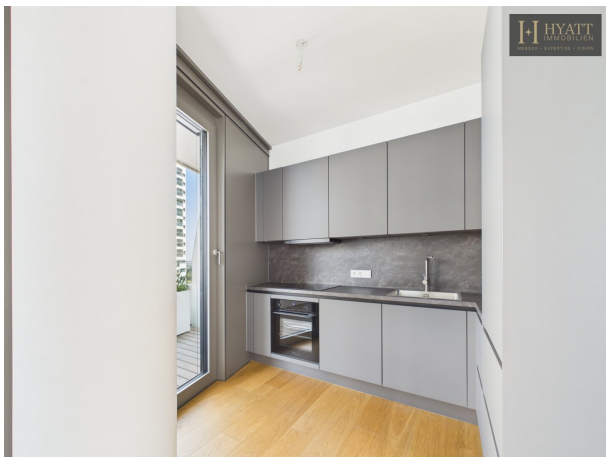
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

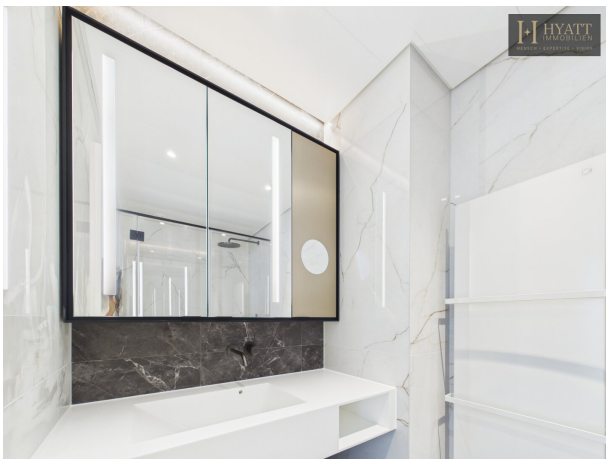
## Ihr Ansprechpartner



**Archt. Valentina Saporiti**

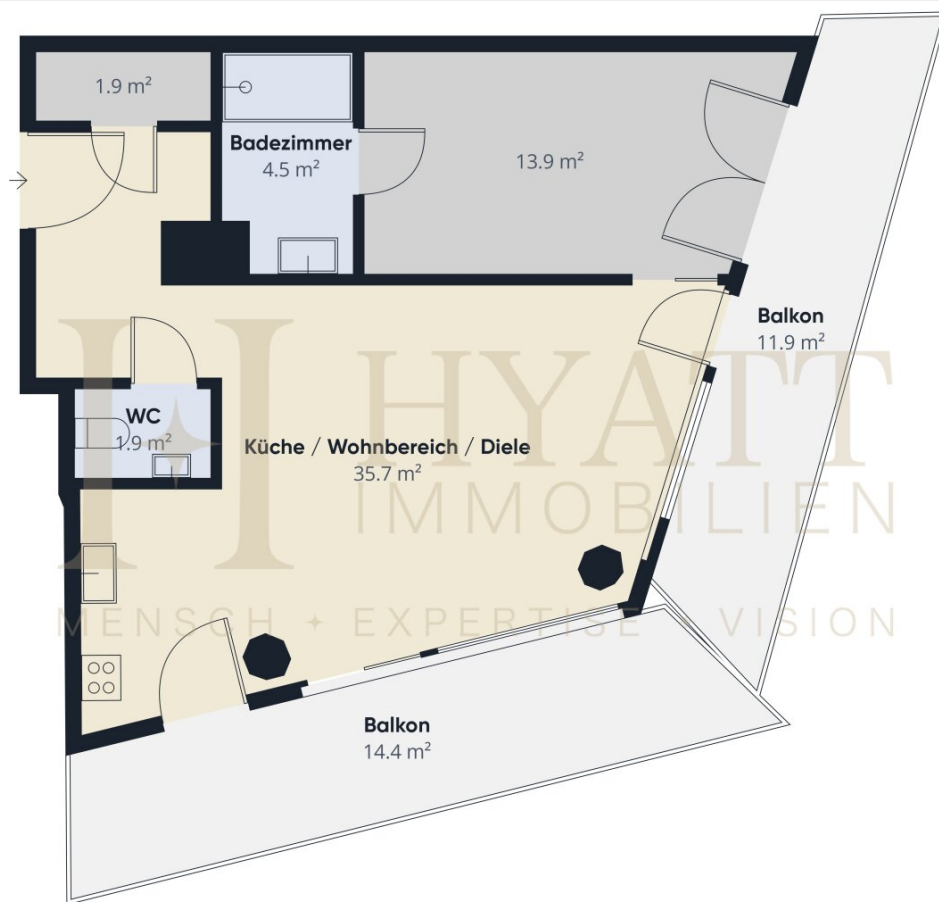
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien











Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

57.9 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

26.3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung im 20. Obergeschoss der exklusiven Danube Flats. Sie überzeugt mit einer modernen Ausstattung, einem durchdachten Grundriss sowie einem beeindruckenden Panoramablick über Wien. Auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich eine großzügige Wohnküche mit weitläufiger Fensterfront, ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zu den beiden Balkonen. Die großzügigen Außenflächen mit insgesamt ca. 26 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen außergewöhnlichen Panoramablick auf die Neue Donau und die Wiener Skyline.

Hochwertige Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung sowie die moderne Ausstattung sorgen für höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich in einem 2023 fertiggestellten Neubau und bietet exklusiven Zugang zum Members Club der Danube Flats mit Spa-, Fitness- und Wellnessbereich, ganzjährig beheiztem Pool, Yoga-Raum sowie verschiedenen Lounge-Bereichen. Gastronomie und Nahversorgung befinden sich direkt im Gebäude.

### Eckdaten der Wohnung

- Ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 20. Obergeschoss
- Zwei Balkone (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- Panoramablick über Wien, die Neue Donau und die Wiener Skyline
- Hochwertiger Neubau (2023)
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Eichenparkett
- Modernes Badezimmer & separates WC

- Exklusiver Spa-, Fitness- und Poolbereich
- U1 Alte Donau in Gehweite
- Direkte Nähe zur Neuen Donau und Donauinsel

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <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