

Zwischen Skyline und Wasser – Ihr neues Zuhause in den Danube Flats



Objektnummer: 6543

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,27 m ²
Nutzfläche:	60,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.112,48 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.112,48 €
Betriebskosten:	312,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

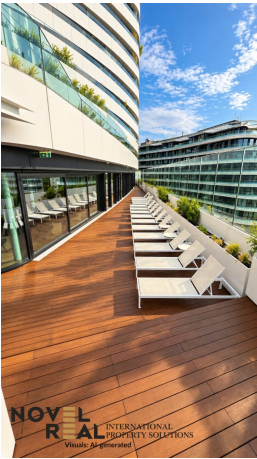
T +43 1 361401466



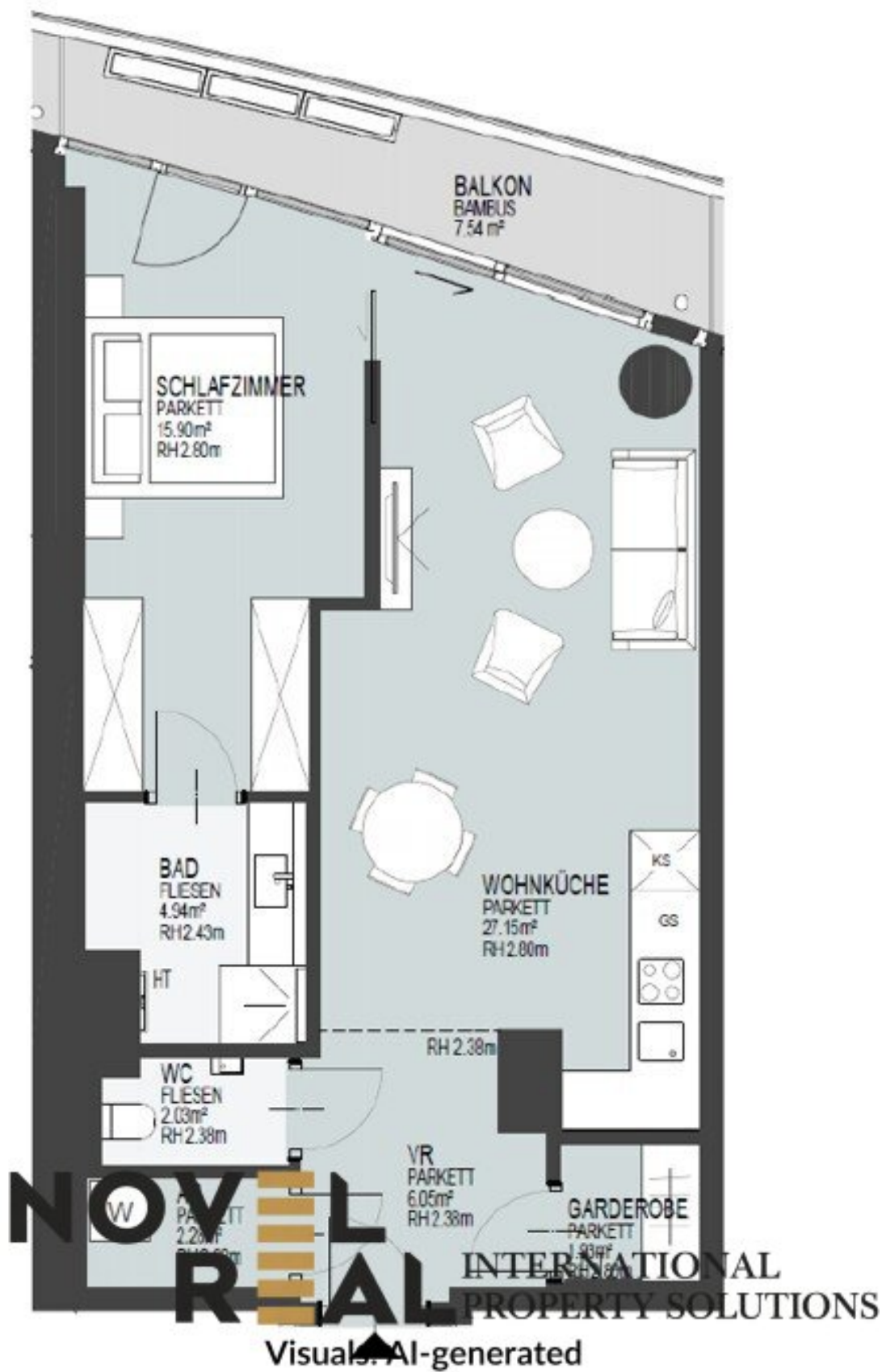












Objektbeschreibung

Premium 2-Zimmer-Apartment im höchsten Wohngebäude Österreichs

In den Danube Flats – dem mit **180 Metern höchsten Wohngebäude Österreichs** – eröffnet sich ein Wohnambiente, das moderne Architektur, exklusive Ausstattung und spektakuläre Ausblicke vereint. Dieses hochwertige 2-Zimmer-Apartment bietet ein außergewöhnliches Zusammenspiel aus urbaner Eleganz und naturnaher Ruhe direkt an der Neuen Donau.

Mit **lichtdurchfluteter Wohnfläche** und einem **großen Balkon** mit Glasbrüstung und Bambus-Holzbelag entsteht ein offenes, großzügiges Raumgefühl. Die **bodentiefen Fenster** und Raumhöhen von bis zu 2,80 m lassen den Blick frei über die Neue Donau bis hin zum Kahlenberg schweifen – ein Panorama, das jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Die Wohnküche ist mit **Marken-Einbaugeräten** ausgestattet, das Badezimmer präsentiert sich mit **hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen**. Ergänzt wird das Wohngefühl durch **Parkettböden, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Ausstattung & Services

- 24/7 Concierge- und Sicherheitsdienst
- Ganzjährig beheizter Pool
- Spa-Bereich mit Sauna und Umkleiden
- Hochwertig ausgestattetes Fitnessstudio
- Yoga-Raum
- Business Lounge für Besprechungen
- Event Lounge
- Cocktail Bar

- Tiefgaragenplätze separat verfügbar

Lage – Donau-City: Urban, international, naturnah

Die Lage in der Donau-City verbindet internationale Atmosphäre mit unmittelbarer Nähe zu Natur und Freizeit. UNO-City, Alte Donau und Donaupark sind bequem zu Fuß erreichbar. Die schnelle Anbindung an Innenstadt und Flughafen macht das Apartment besonders attraktiv für Professionals und internationale Bewohner.

Highlights

- Ikonisches Wohnhochhaus mit internationalem Prestige
- Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattung
- Großzügiger Balkon mit Weitblick bis zum Kahlenberg

Lage & Infrastruktur

Die Danube Flats liegen inmitten der Donau-City, einem modernen und internationalen Stadtquartier mit direkter Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen. Die U1-Station Kaisermühlen-VIC ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum, während die unmittelbare Nähe zur Alten Donau und zum Donaupark vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorger befinden sich im direkten Umfeld und machen den Alltag komfortabel und urban zugleich.

Öffentliche Anbindung

- **U1 Donauinsel und Kaisermühlen-VIC** – wenige Gehminuten, direkte Verbindung ins Zentrum

- **Buslinien** im Nahbereich
- **Schnelle Anbindung** zur A22 und über die U1 zum Hauptbahnhof
- **Radwege** entlang der Neuen Donau für schnelle innerstädtische Mobilität

Einkaufen & Nahversorgung

- **Supermärkte** (mehrere Optionen fußläufig erreichbar)
- **Bäckereien & Cafés** im direkten Umfeld
- **Drogerien & Apotheken** in kurzer Distanz
- **Dienstleister** wie Banken, Fitnessstudios, Gastronomie
- **Donau Zentrum** als großes Einkaufszentrum in wenigen Minuten erreichbar

Freizeit & Erholung

- **Alte Donau** – Schwimmen, SUP, Bootsverleih, Strandlokale
- **Donaupark** – weitläufige Grünflächen, Laufstrecken, Erholung
- **Neue Donau** – Radfahren, Joggen, Spazierwege mit Weitblick
- **Sportmöglichkeiten:** Wassersport, Outdoor-Fitness, Radwege
- **Naherholung** mit Blick bis zum Kahlenberg

Kosten

- Miete: EUR 1.800
- Betriebskosten: EUR 312,48
- Heizung: EUR 59,33
- **Gesamt: EUR 2.171,81**

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

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