# Danube Flats, 18. Stock: 2 Zimmer mit Balkon, Donaublick, Pool und Concierge



**Objektnummer: 6268/248**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,28 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 23,23 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Gesamtmiete** | 2.268,44 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.750,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.970,40 € |
| **Betriebskosten:** | 220,40 € |
| **Heizkosten:** | 101,00 € |
| **USt.:** | 197,04 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Anton Iakovlev**











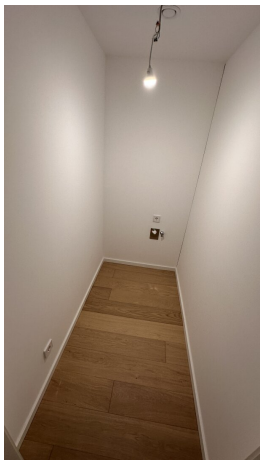












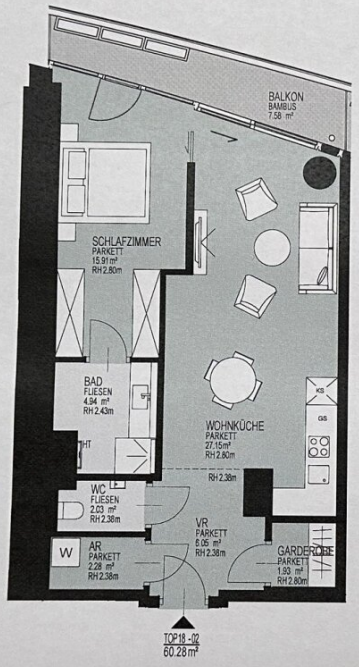

12:10
14-12-2024 Samstag
Zimmernr.: 1802
Anruf
Nachricht
Livebild
Einstellungen


12:09
12-14 Sa.
Zentral
FBH Bad
Lüftung
Betriebsart
Szenen
Heizen
Kühlen
Alarme
Seite 1
Seite 2










Legende:

| | |
|---|---|
| W | Waschmaschine |
| KS | Kühlschrank |
| GS | Geschirrspüler |
| AR | Abstellraum |
| VR | Vorraum |
| ER | Einlagerungsraum |
| HT | Handtuchtrockner |
| ● | Säule |
| ← | Schiebeelement |
| O | Fallrohr |
| – – – | Deckensprung |

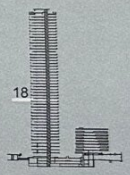
Planstand 26.05.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

M 1:100
(auf DIN A4)

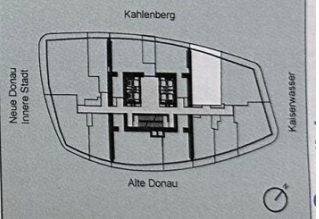
0 1m 3m 5m

DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 18
TOP 18-02




Wohnfläche: ca. 60.28m²
Balkon: ca. 7.58 m²




EIN PROJEKT VON:

S+B GRUPPE SORAVIA

VERMARKTUNG:

IVV

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeflats.at

# Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt im 18. Stock der Danube Flats, des höchsten Wohnhauses Österreichs. Die Fenster reichen vom Boden bis zur Decke und zeigen nach Nordwesten: auf die Donau, die Stadt und den Kahlenberg. Im Sommer geht die Sonne fast genau über dem Kahlenberg unter.

Wohnung – Wohnfläche 60,28 m², Balkon 7,58 m² – Wohnzimmer 27 m², Schlafzimmer 16 m² – Badezimmer mit Dusche, separates WC, Abstellraum – Raumhöhe 2,80 m – Ein Jahr bewohnt, neuwertiger Zustand

Ausstattung – Küche mit Herd, Backofen und Geschirrspüler – Zwei Kleiderschränke, Garderobe, Waschmaschine – Parkett und Fliesen – Heizung und Kühlung über die Decke, Fernwärme – Smart Home: Heizung, Kühlung und Licht per App oder Bedienfeld, Jalousien für jedes Fenster einzeln

Im Haus – Concierge – Pool, Sauna, Fitnessraum – Lounge

Lage – U1 Donauinsel rund 5 Gehminuten, bis Stephansplatz fünf Stationen – Donauinsel und Kaiserwasser in Gehweite

Mietdauer: befristet auf 5 Jahre Verfügbar ab: sofort

Besichtigung nach Vereinbarung. Wir empfehlen einen Termin am frühen Abend, dann sehen Sie die Wohnung im Abendlicht.

Anton Iakovlev · +43 699 10664010

**Danube Flats, 18th floor: 1-bedroom apartment with balcony, Danube view, pool and concierge**

This apartment is on the 18th floor of Danube Flats, Austria's tallest residential building. Floor-to-ceiling windows face northwest, over the Danube, the city and the Kahlenberg hills. In summer, the sun sets almost directly behind the Kahlenberg.

Apartment – Living area 60.28 m², balcony 7.58 m² – Living room 27 m², bedroom 16 m² (2 rooms by Austrian count) – Bathroom with shower, separate toilet, storage room – Ceiling height 2.80 m – Lived in for one year, as-new condition

Equipment – Kitchen with stove, oven and dishwasher – Two wardrobes, entryway wardrobe, washing machine – Parquet and tiled floors – Ceiling heating and cooling, district heating –

Smart home: heating, cooling and lighting via app or wall panel, each window blind controlled separately

In the building – Concierge – Pool, sauna, gym – Lounge

Location – U1 Donauinsel about 5 minutes' walk, five stops to Stephansplatz – Danube Island and Kaiserwasser within walking distance

Lease term: fixed for 5 years Available from: immediately

Viewings by appointment. We suggest an early evening slot, so you see the apartment in the evening light.

Anton Iakovlev · +43 699 10664010

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