Modernes High-Rise-Wohnen: Exklusives Apartment im 44. Stock der DANUBEFLATS mit spektakulärem Wasserblick



Aussicht

Objektnummer: 6365

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,71 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.267,20 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.152,00 €
Betriebskosten:	152,00 €
USt.:	115,20 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Raschad Elfar

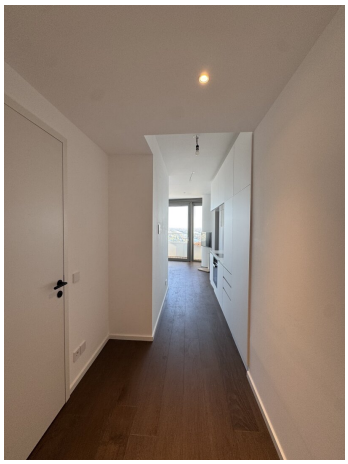
LionRealEstate GmbH






DANUBEFLATS VIENNA


B
EG
A
EG
D









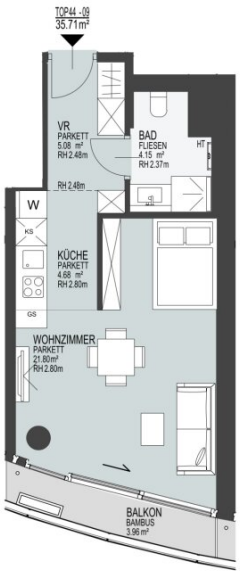












Legende:

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

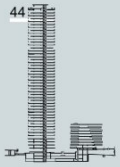
Planstand 28.07.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

M 1:100
(auf DIN A4)

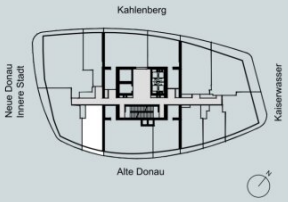
0 1m 3m 5m

DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 44
TOP 44-09



Wohnfläche: ca. 35.71m²
Balkon: ca. 3.96 m²



EIN PROJEKT VON: VERMARKTUNG:

S+B GRUPPE SORAVIA IVV

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

Objektbeschreibung

I

Danube Flats | 44. Stock mit atemberaubendem Weitblick über die Donau

Genießen sie die exklusive ausgestattet Einzimmerwohnung mit **südostseigen Balkon (ca. 3,96.m²)** in sehr guter Lage in dem höchsten Wohnturm Österreichs mit Panoramablick **über die Neue Donau, das Kaiserwasser und die Wiener Skyline**

Ideal für **Expats, Paare und Singles** liegt diese moderne Wohnung inmitten des gänzlich verkehrsberuhigten **Trendviertel Uno City,** dass ein **vielfältiges Angebot** an Lokalen, Geschäften und dem nahegelegenen **Erholungsareal Donauinsel im Grünen** vereint.

Die Wohnung mit einer Größe von ca. 35,71m² liegt im 44.Liftstock, und kombiniert die Vorzüge von Privatsphäre mit den Vorzügen eines Hotels.

Weiters besticht sie durch ihre **südöstliche Ausrichtung** sowie die **stilvoll eingerichtete Ausstattung und** schafft dadurch eine **angenehme Atmosphäre.**

Diese **beeindruckende** Wohnung gliedert sich in

-) großer Vorraum (ca. 5,08m²) mit Platz für Garderobe

-) Küchenbereich mit vollausgestatteten Miele-Geräten und Platz für Waschmaschine

-) Bad **mit Regendusche**, modernen Waschbecken mit Spiegel und WC

-) **Wohnzimmer mit Schlafnische** mit Ausgang auf den **südöstlichen Balkon**, um sich vom **Alltagsstress optimal zu erholen**

Der Wohnbereich sowie der Vorraum ist mit hochwertigem Parkett und der Sanitärbereich mit Fliesen ausgestattet. Geheizt wird **mittels Fernwärme** (Zentralheizung).

Nettomiete: € 1000,00-

USt. 10%: € 100,00-

BK netto: € 152,00,-

BK USt. 10%: € 15,20,-

Bruttomiete: € 1267,20,-

Kaution: 3 BMM

Die Mietdauer beträgt 5 Jahre. Das **Inventar wird unentgeltlich** zur Verfügung gestellt.

Die **Infrastruktur** kann als **sehr gut** bezeichnet werden.

Die Danube Flats bieten ein All-in-One-Konzept der Extraklasse: Ein großzügiger SPA-Bereich mit Sauna, Infrarotkabine, ein ganzjährig beheizter Außenpool, ein Fitnessraum bzw. Yogaraum sowie ein Restaurant stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Die direkte Anbindung an die Donauinsel eröffnet einzigartige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür - ob Joggen, Spazieren, Radfahren oder einfach den Ausblick genießen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

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