

**Luxus bis ins Detail an der Wiener Waterfront mit
Concierge und Wellness**



Objektnummer: 25014

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	9.900,00 €
Kaltmiete (netto)	8.200,80 €
Kaltmiete	9.000,00 €
Betriebskosten:	799,20 €
USt.:	900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

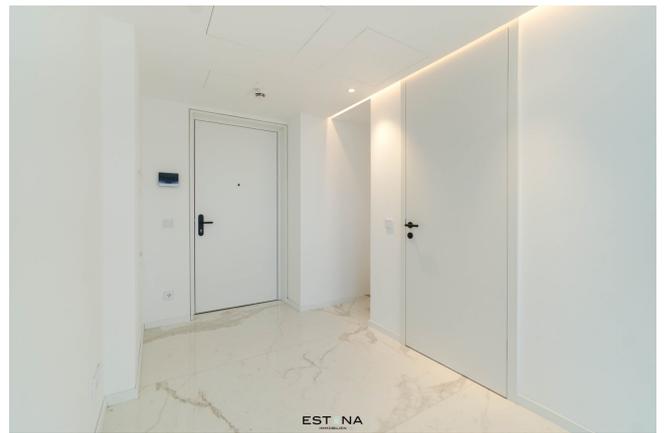
Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher













ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA

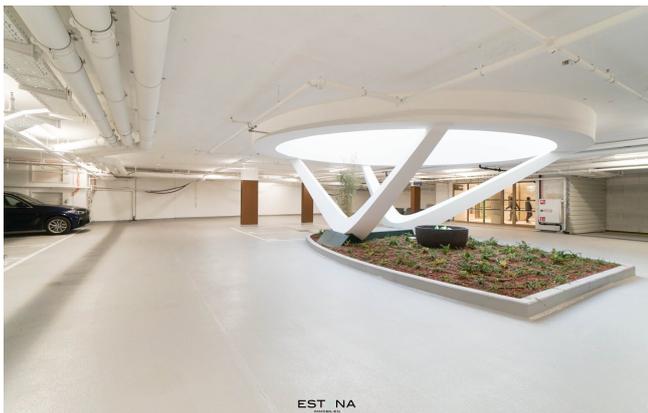


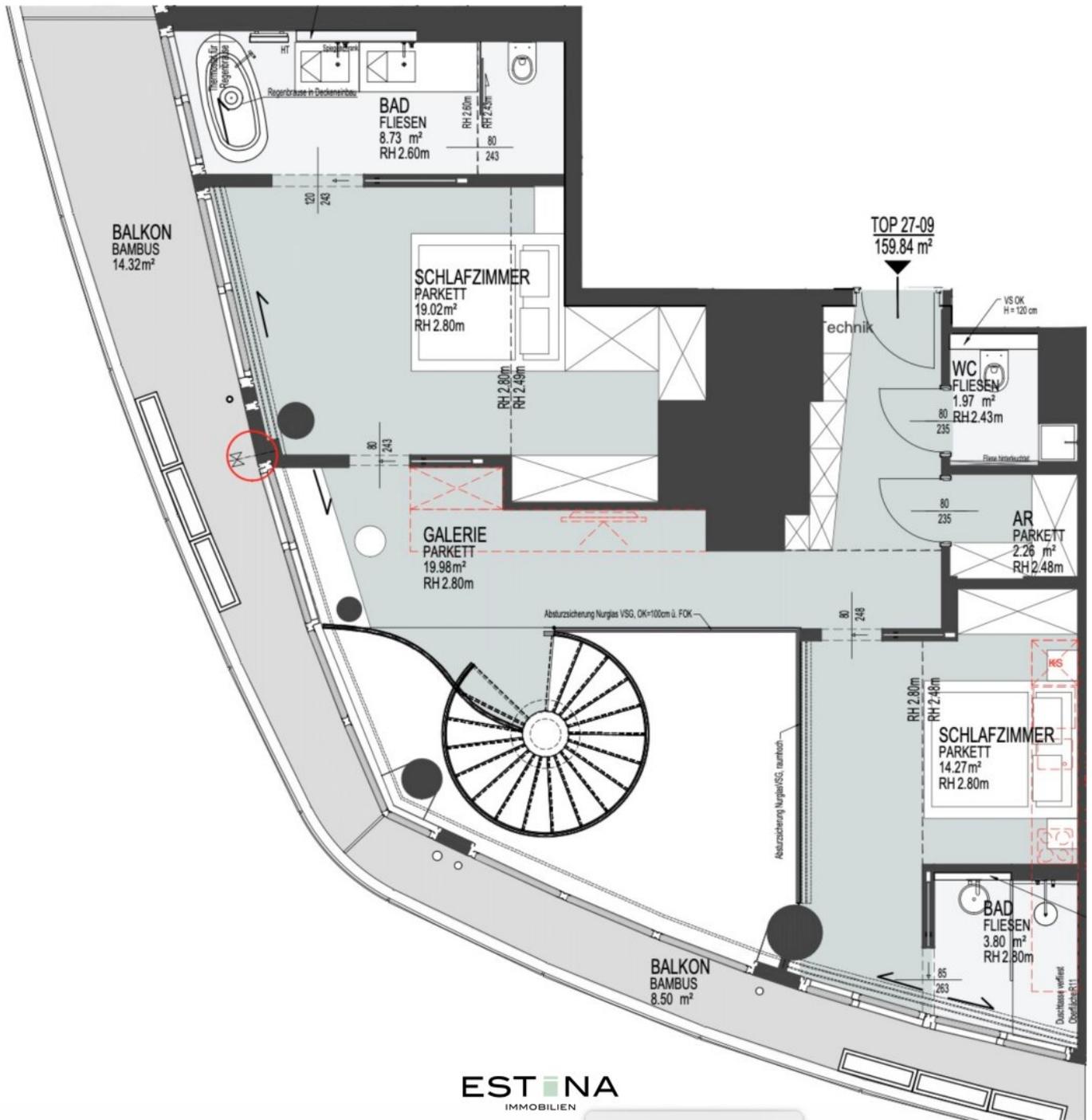
ESTINA











Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten exklusives Wohnen im **höchsten Wohnturm Österreichs** (180m), **direkt an der Donau**. Diese **4-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung** und ein durchdachtes Raumkonzept. Genießen Sie den **atemberaubenden Blick auf die Wiener Innenstadt und den Stephansdom** und profitieren Sie von **erstklassigen Annehmlichkeiten wie Fitnesscenter, Pool, Concierge-Service und Gemeinschaftsräumen**. Die zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung und **nahegelegenen Erholungsgebieten** vereint **urbanen Luxus** mit **entspannter Naturverbundenheit**. Ideal für anspruchsvolles Wohnen!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Repräsentatives Vorzimmer
- Gäste-Toilette mit hochwertiger Ausstattung
- Offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit einer modernen Küche und einer stilvollen Kücheninsel – ein Ort für kulinarische Genüsse und geselliges Beisammensein.
- Direkter Zugang vom Wohnbereich auf den großzügigen Balkon mit Weitblick über die Stadt
- Privates Schlafzimmer mit luxuriösem En-Suite-Duschbad
- Elegante Wendeltreppe mit integriertem offenem Ethanol-Kamin, die in die lichtdurchflutete obere Etage führt

Obergeschoss

- Galerie
- Zwei weitere Schlafzimmer, beide mit exklusivem Zugang zu einem eigenen Badezimmer, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Privatsphäre gerecht werden
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ausstattung:

Diese exklusive Wohnung besticht durch eine **lichtdurchflutete, moderne Gestaltung** und die Verwendung **hochwertiger Materialien**. Der **großzügige Balkon** lädt zum Entspannen ein und bietet eine beeindruckende Aussicht. Eine **Deckenheizung und -kühlung** sorgt für

wohlige Wärme im Winter, während die **Temperierung im Sommer** ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein innovatives **Smart-Home-System**, das **modernste Technologie** für ein einfaches und effizientes Wohnen bietet. Für Autofahrer lässt sich weiters bequem ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten.

Highlights:

- Elegante Lobby mit eigenem Doorman
- Optionaler Concierge-Service
- Ganzjährig beheizbarer Pool
- Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen
- Fitness-Bereich mit modernsten Geräten
- Yoga-Raum
- Poolbar
- Business-Lounge für ungestörte Meetings
- Exklusives Parkhaus der Oberklasse
- Zugang zur Executive Lounge, den nur Bewohner ab dem 28. Stockwerk haben
- Supermarkt im Gebäude
- Restaurant im Gebäude

- hauseigene Tiefgarage

Lage und Infrastruktur:

Bei den Danube Flats stehen 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.**

Kosten:

Miete Netto: € 8.200,80 exkl. USt.

Betriebskosten Netto: 799,20 exkl. USt.

Miete: € 9.900 inkl. BK und 10% USt.

+ Garagenstellplatz: € 300,00 inkl. USt.

Kautions: € 29.700,-

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

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