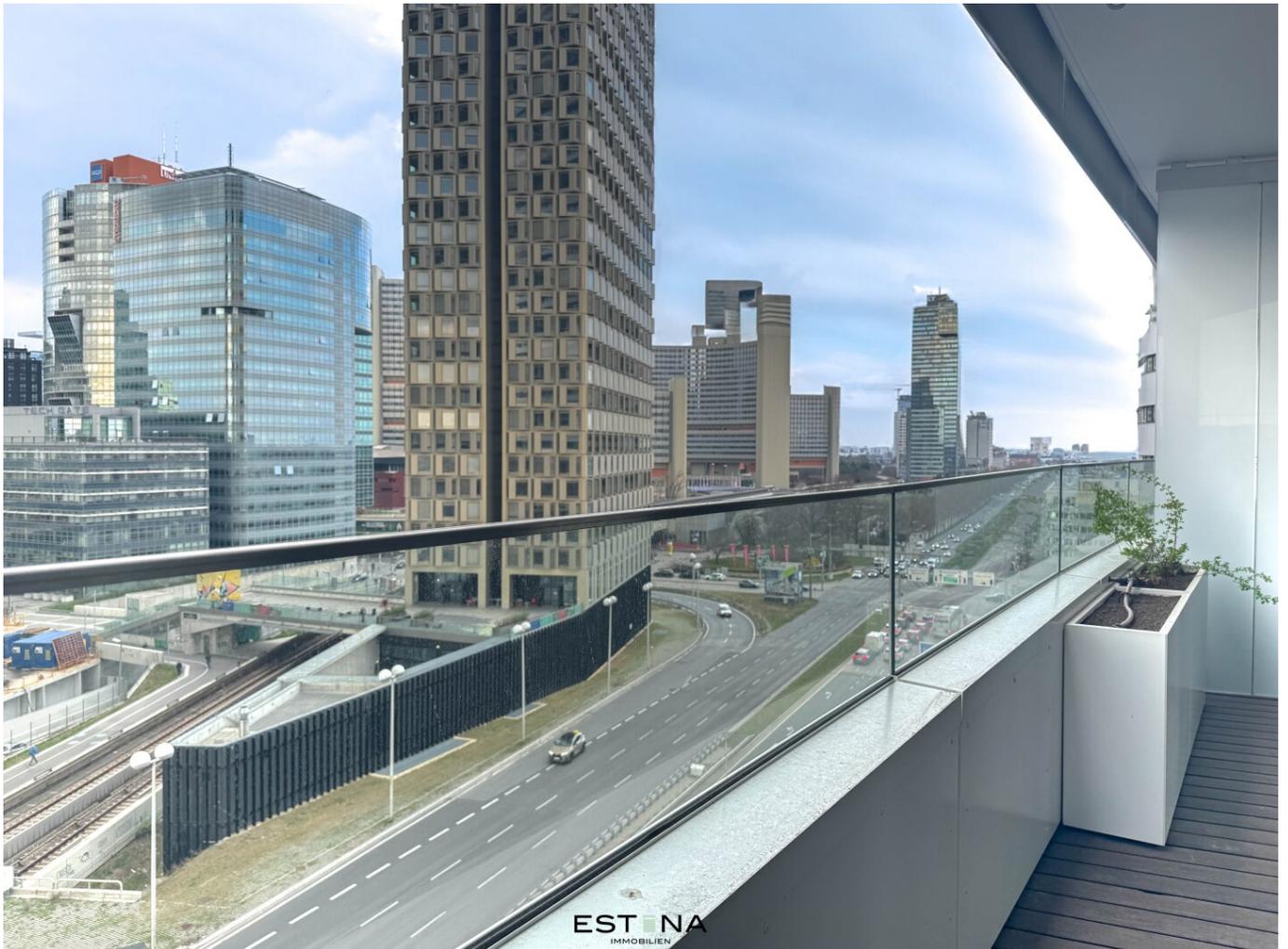


## **Residieren in den Danube Flats - Pool, Concierge & weitere Annehmlichkeiten**



**Objektnummer: 25130**

**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:	45,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.590,00 €
Kaltmiete	1.590,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

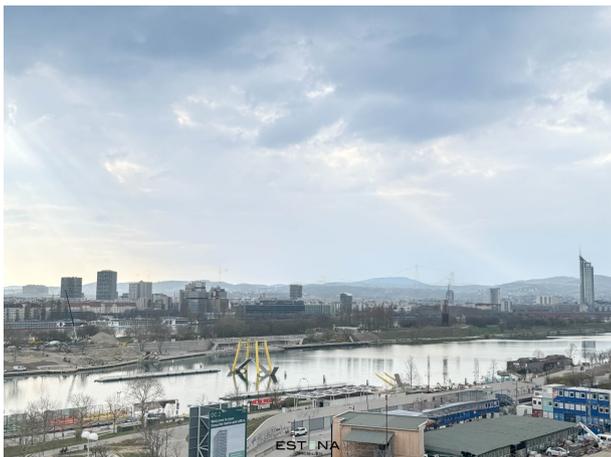


**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12

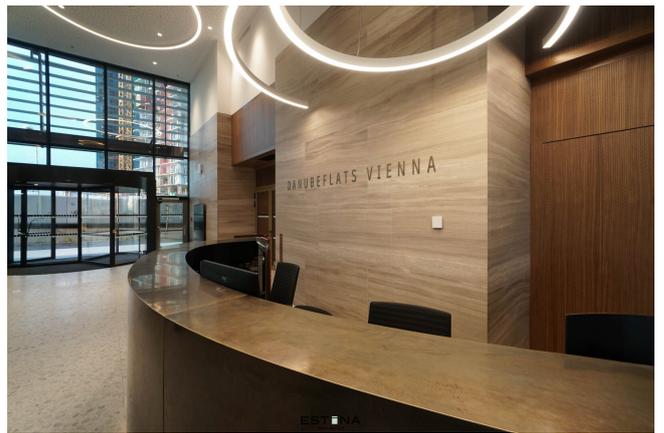
















Legende:

- W Waschmaschine
- KS Kühschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorräum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handluchttrockner
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung

Unverbindliche Plankopie. Alle Informationen sind circa-Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische und baurechtliche Machbarkeit. Änderungen sind vorbehalten.  
Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Geländehöhe ca. 1.35m. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

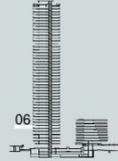
**ESTINA**  
IMMOBILIEN

M 1:100  
(auf DIN A4)



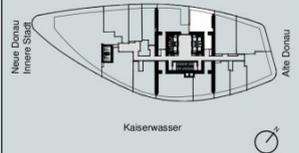
**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 06  
TOP 06-01



Wohnfläche: ca. 45.66 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7.09 m<sup>2</sup>

Kahlenberg



EIN PROJEKT VON:



**SORAVIA**

**IVW**  
Immobilien  
Wirtschaft

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

## Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten exklusives Wohnen im **höchsten Wohnturm Österreichs** (180m), **direkt an der Donau**. Diese **2-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:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Wohnküche mit Ausgang zum Balkon
- Schlafzimmer mit En-Suite-Badezimmer mit WM-Anschluss
- 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.

### Highlights:

- Concierge-Service
- Ganzjährig beheizbarer Pool
- Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen
- Fitness-Bereich mit modernsten Geräten

- Yoga-Raum
- Poolbar
- Business-Lounge für ungestörte Meetings
- Supermarkt im Gebäude
- Restaurant im Gebäude
- 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: € 1.590,00 inkl. BK und 10% USt.

Kautions: € 4.770,00

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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