

**Danubeflats | 26. Etage | nur 350 m zur U1 | Sunset-Balkon  
| Erstbezug | Exklusiver Membersclub | Skygarden |  
Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 15737**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.815,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>USt.:</b>	165,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

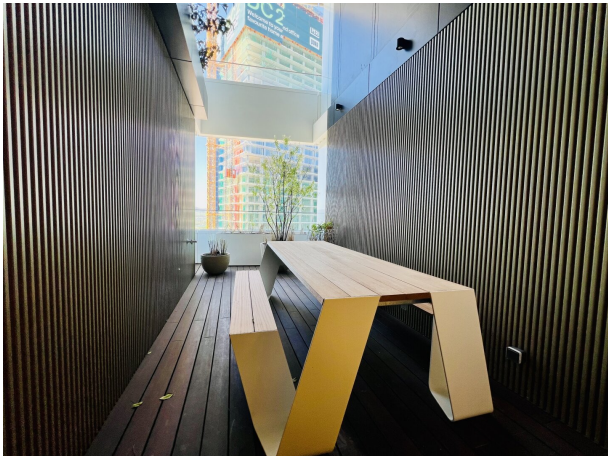
## Ihr Ansprechpartner

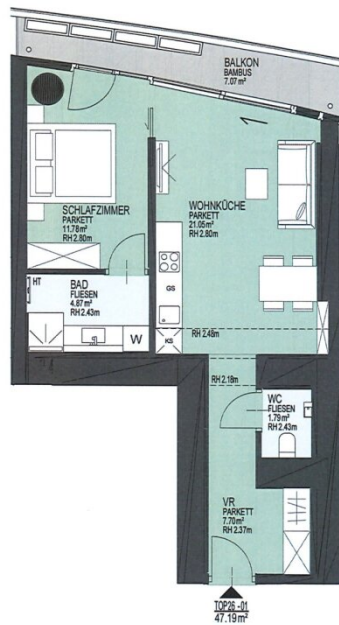


**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







Legende:

- W Waschmaschine
- KS Külschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handtuchtrockner
- Säule
- Schiebelelement
- Fallrohr
- Deckensprung



**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

---

EBENE 26  
TOP 26-01

---

26

---

Wohnfläche: ca. 47,19 m²  
Balkon: ca. 7,07 m²

---

Kahlenberg

Alte Donau

Neue Donau  
Innere Stadt

Kolonnenstrasse

---

EN PROJEKT VON:

VERMARKTUNG:

---

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | [www.danubeFlats.at](http://www.danubeFlats.at)

## Objektbeschreibung

### Leben am Wasser. Wohnen über den Horizonten.

In der 24. Etage des ikonischen Danubeflats erwartet Sie ein Wohngefühl wie kein anderes – mit atemberaubendem Westblick auf die Donau und spektakulären Sonnenuntergängen direkt von Ihrem Balkon. Die bodentiefe Fenster und das elegante Design verschmelzen zu einem luxuriösen Refugium in Wiens modernstem Wohnturm. Genießen Sie exklusive Club-Lounges, Spa mit Pool, Skygärten, Eventräume, Concierge-Service und fußläufige U1-Anbindung – ein Lebensstil, der nicht nur überzeugt, sondern verführt.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 74,19m<sup>2</sup>
- Balkon 7,12m<sup>2</sup>
- offener Wohnbereich 21,05m<sup>2</sup>
- Zimmer 11,78m<sup>2</sup>
- Vorraum 7,70m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche 4,87m<sup>2</sup>
- WC separat 1,79m<sup>2</sup>
- Raffstores
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Kfz-Abstellplatz

### **öffentliche Verkehrsanbindungen**

300m zum Autobus 92A, 92B - "Schüttaustraße"

350m zur U1 - "Kaisermühlen VIC"

### **Lage**

Wo Stadtleben auf Wasser trifft: Die Danubeflats vereinen urbanen Luxus mit naturnaher Idylle – direkt am Ufer der Neuen Donau. Zwischen Donauinsel, Alter Donau und Lobau gelegen, erleben Sie jeden Tag aufs Neue die perfekte Balance aus Erholung und Energie. Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten im Grünen oder Sundowner mit Skyline-Blick – hier wohnen Sie in einem der begehrtesten Wohnviertel Wiens. Die U1 vor der Tür bringt Sie in wenigen Minuten ins Zentrum, während Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitangebote nur einen Steinwurf entfernt sind.

### **Kosten**

Miete inkl. BK & USt: € 1.815,-

Kaution: € 5.445,-

Mietvertragserrichtungskosten: € 360,- zzgl. 20% Ust.

**Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu einem Preis von € 170,-/Monat anzumieten.**

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap