

## **Atemberaubendes Apartment mit Fernblick - Danubeflats**



**Objektnummer: 20672**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	34,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.305,76 €
Kaltmiete (netto)	1.060,00 €
Kaltmiete	1.187,05 €
Betriebskosten:	127,05 €
USt.:	118,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

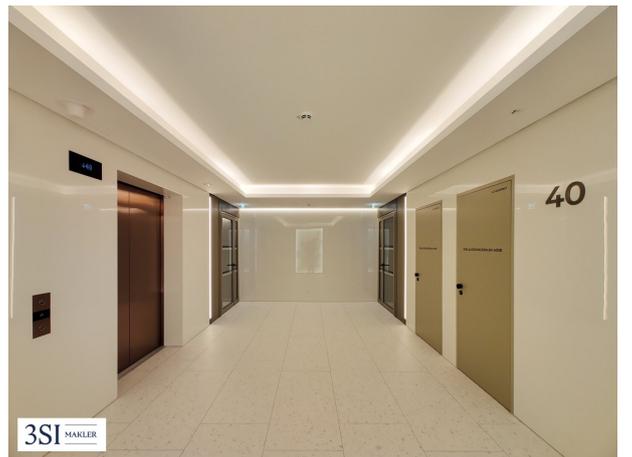
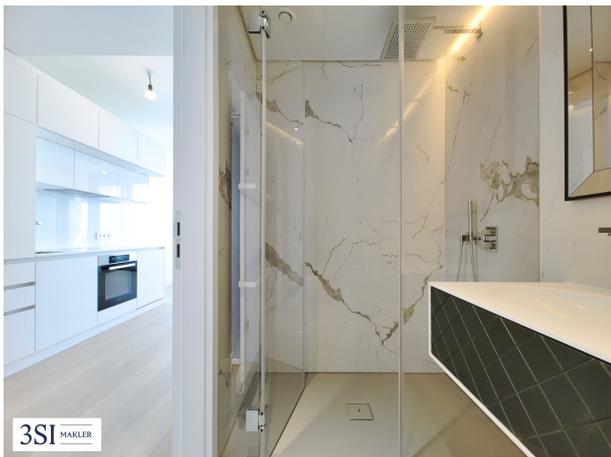
## Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger







M 1:100  
(auf DIN A4)

---

**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 40  
TOP 40-05

40

Wohnfläche: ca. 30.22m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 4.35 m<sup>2</sup>

---

EN PROJEKT VON: **SFB GRUPPE**

VERMARKTUNG: **SORAVIA**

IMMO CONTRACT

Donaufloß | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

Neue Donau  
Kahlenberg  
Alte Donau  
Kaiserwasser

Legende:

- W Waschmaschine
- KS Küchschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Verraum
- ER Einlegeunterschrank
- HT Handtuchhaken
- Säule
- Schließelement
- Fallrohr
- Deckenstange

Planstand 24.02.2024. Die Maßlinien und Flächen sind für den Bauzustand dargestellt und nicht im Naturzustand. Revisionen sind nach technischer Erfordernis auszuführen. Die Verantwortung für die Genauigkeit der Darstellung liegt bei der Auftraggeberin.

# Objektbeschreibung

## DANUBEFLATS

- Mit rund 180 Metern und 48 Stockwerken der höchste Wohnturm Österreichs
- Atemberaubende Ausblicke
- Elegante 5 Star Lobby mit Doorman
- Großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, ganzjährig beheiztem Pool und Cocktailbar
- Top ausgestattete Business Lounge, Event Lounge, Executive Lounge, Sky-Gärten
- Gastronomie mit attraktivem Gastgarten
- Begrüntes "Park"-House
- Architektur vom renommierten Architekturbüro A01 Architects
- Allgemeinflächen designt vom internationalen Büro LABVERT in Zusammenarbeit mit A01 Architects

## Infrastruktur ohne Grenzen

- Top Anbindung an die historische Innenstadt sowie an den Flughafen
- Internationales Umfeld, UNO-City und zahlreiche internationale UNternehmen

- U-Bahn Station angrenzend an das Areal
- Gastronomie und Nahversorgung direkt im Haus
- Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Donauzentrum in wenigen Minuten erreichbar

## **Freizeitvergnügen vom Feinsten**

- Wunderschöne Naturschutzgebiete und Naherholungsgebiete vor der Haustüre: Donaupark, Donau, Donauinsel sowie Alte Donau fußläufig erreichbar
- Ideal für Sport, Freizeit, Rückzug
- Direkter Zugang zur Neuen Donau
- Bootsfahrten direkt am "Kaiserwasser"

## **Erstklassige Wohnung**

Singlewohnung zur Miete mit atemberaubendem Blick über die Donauinsel Richtung City!

Diese Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch luxuriöse Ausstattung und außergewöhnlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich im 40.Stock und sorgt mit einer offenen Raumaufteilung und vorgelagerten Balkon für ein einzigartiges Wohngefühl! Die atemberaubende Aussicht, die wechselnden Lichtstimmungen, welche man durch die raumhohen Fensterflächen bewundern kann, sowie die edle Ausstattung machen das Wohnen zum Erlebnis.

Diese stilvolle 30m<sup>2</sup> große Garçonnière verfügt über eine großzügige Raumhöhe von rund 2,80m, einer Freifläche von insgesamt 4m<sup>2</sup>, sowie einer Smart Living Technology Ausstattung. Eine Designer-Markenküche als auch ein stilvolles Bad mit Toilette sind voll ausgestattet.

Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vergeben, die Kautions betragt EUR 4.000,--

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 <75m

Apotheke <300m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <325m

Universität <1.525m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.900m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <425m

Polizei <125m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <1.550m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap