Danube Flats – Wohnen auf höchstem Niveau direkt an der Donau

Wohnküche

Objektnummer: 5333/5903

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,03 m²
Nutzfläche:	66,03 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	242,55 €
USt.:	24,26 €

Provisionsangabe:

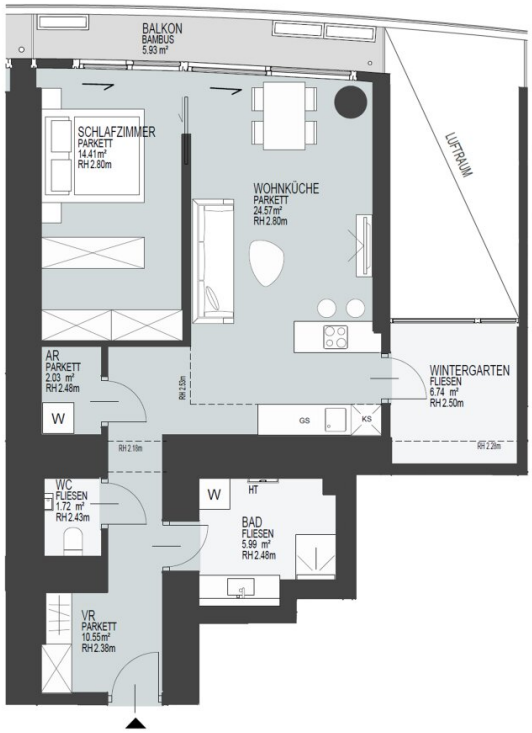
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Karner & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH

DANUBEFLATS VIENNA


BALKON
BAMBUS
5.93 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
14.41m²
RH 2.80m
WOHNKÜCHE
PARKETT
24.57m²
RH 2.80m
LUFTRAUM
AR
PARKETT
2.03 m²
RH 2.48m
W
RH 2.15m
GS
KS
WINTERGARTEN
FLIESEN
6.74 m²
RH 2.50m
RH 2.18m
RH 2.28m
WC
FLIESEN
1.72 m²
RH 2.43m
W
HT
BAD
FLIESEN
5.99 m²
RH 2.48m
VR
PARKETT
10.55m²
RH 2.38m

66.03m²

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens – 2-Zimmer-Wohnung im 30. Stock der Danube Flats

Die **Danube Flats** sind das höchste Wohnhochhaus Österreichs und gelten als neues Wahrzeichen modernen Wohnens in Wien.

Direkt an der **Donauuferpromenade im 22. Bezirk**, am Schnittpunkt von Urbanität und Natur, verbindet dieses architektonische Meisterwerk exklusiven Lifestyle mit höchstem Wohnkomfort.

Willkommen in einem Zuhause, das Ihren Lebensstil widerspiegelt.

In einer der begehrtesten Lagen Wiens, hoch über der Stadt im **30. Stockwerk der Danube Flats**, erwartet Sie eine 2-Zimmer-Wohnung der Extraklasse.

Genießen Sie einen unvergleichlichen **Panoramablick auf die glitzernde Neue Donau, die Donauinsel und den majestätischen Kahlenberg** – ein Ausblick, der täglich inspiriert.

Wohn-Highlights:

- Ca. 66 m² Wohnfläche mit **offener Wohnküche** und Schlafzimmer
- Eleganter Eichenparkettboden, Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Raumhohe Glasfronten für maximale Lichtdurchflutung und Fernblick
- Hochwertige Designküche mit **Miele-Geräten**
- Modernes Bad mit **Walk-in-Dusche**, stilvollem Feinsteinzeug und Markenarmaturen
- Loggia mit Glasbrüstung – **Ihr privater Logenplatz über Wien**
- **Smart-Home-System** zur Steuerung von Licht, Temperatur und Beschattung

Danube Flats Amenities:

- 24/7-Concierge-Service
- Fitness- und Wellnessbereich mit **Sauna**
- **Beheizter Outdoor-Pool** mit Sonnendeck
- Private Lounge, Co-Working-Zonen und Veranstaltungsräume
- Tiefgarage mit direktem Zugang und E-Ladestationen

Exklusiver Zugang zur Executive Lounge im 32. Stock

Nur für Bewohner:innen der Apartments ab dem 30. Stockwerk: Genießen Sie privilegierten Zugang zur eleganten Executive Lounge mit atemberaubendem Panoramablick über die Stadt.

Cooking- & Meeting-Lounge im 12. Stock

Ein stilvoller Raum für gemeinsames Kochen, Besprechungen oder private Events: Die voll ausgestattete Lounge mit 14 Sitzplätzen kann derzeit zum Preis von € 80 (inkl. Endreinigung) gebucht werden – Vergabe nach dem „first come, first served“-Prinzip.

International, sicher, gut angebunden:

Direkt an der Donau gelegen, mit Zugang zur **Donauinsel** und zur U-Bahnstation **Kaisermühlen VIC (U1)**, sind Sie perfekt angebunden – in nur 10 Minuten in der Innenstadt. Das **Vienna International Centre**, die UNO City, zahlreiche **internationale Unternehmen** und **Schulen** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Flughafen Wien ist in ca. 20 Minuten bequem erreichbar.

Flexible Kaufoption – Eigennutzung oder umsatzsteuerfreier Erwerb

Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf einen umsatzsteuerfreien Erwerb.

Die Wohnung kann entweder

- Anlegerpreis zum Preis von **€ 699.000,-** von einem vorsteuerabzugsberechtigten Käufer erworben werden, oder

- von einem Eigennutzer zum Bruttopreis von **€ 799.000**,– gekauft werden

Diese Flexibilität macht das Angebot besonders attraktiv – sowohl für private Eigennutzer, die ein **exklusives Zuhause** suchen, als auch für investitionsorientierte Käufer, die das Objekt vermieten oder betrieblich nutzen möchten.

Gerne beraten wir Sie persönlich zur passenden Variante.

Die Möblierung ist im Kaufpreis inkludiert.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug

- Energieausweis

- Nutzwertgutachten

- Wohnungseigentumsvertrag

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung

übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien
www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

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