

Hochwertig ausgestattete Wohnung in den Danube Flats (inkl. Küche)



Objektnummer: 25222

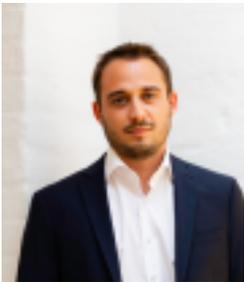
Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Wagramer Straße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 113,90 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 18,48 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,86 |
| Gesamtmiete | 3.727,85 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.900,00 € |
| Kaltmiete | 3.388,95 € |
| Betriebskosten: | 488,95 € |
| USt.: | 338,90 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

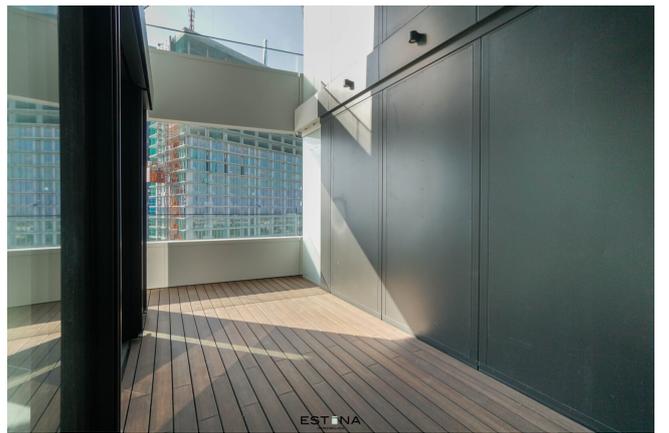
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra



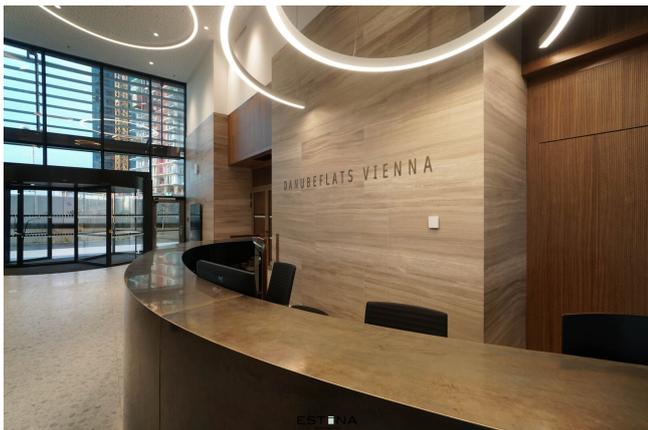










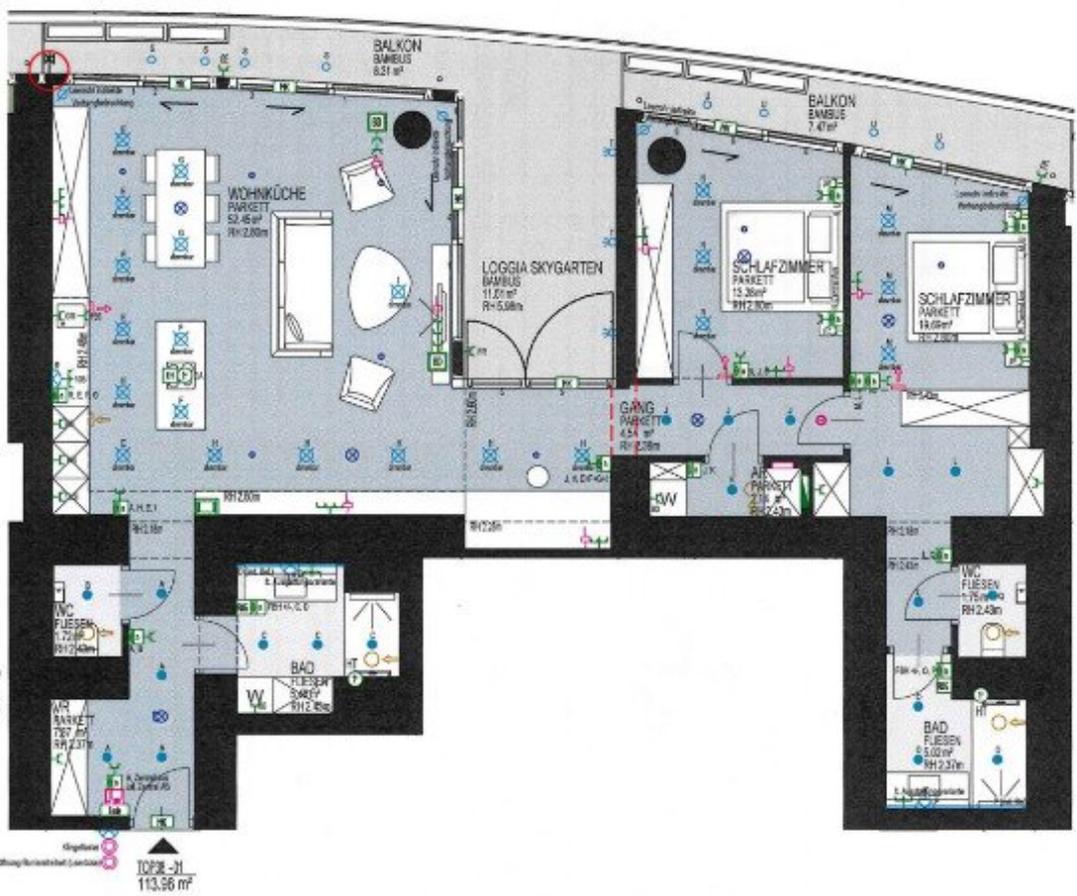






Legende:

- W Waschmaschine
- DA Dunstabzug
- KS Külschrank
- BO Backofen
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- FR Feuchtraumdeckdose
- Säule
- ◀ Schiebeselement
- Fallrohr
- Deckenansprung
- Innensprechstelle
- Taster
- ⊕ Leinwandverrohrung
- Downlight, Anbau
- Downlight, Anbau (Wandmontage)
- Downlight, Einbau
- ⊗ Deckenleuchteauslass
- ⊗ Wandleuchteauslass
- ☀ Indirekte Deckenbeleuchtung
- ⚡ Bewegungsmelder (Decke)
- ⚡ Bewegungsmelder (Wand)
- ⊕ Direktanschluss
- ⊕ Steckdose
- ⊕ Multifunktions
- ⊕ BUS-Tastensensor n-fach
- ⊕ Herdanschlussdose
- ⊕ Bodensteckdose
- ⊕ Leerdose Codeschloss (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- ⊕ Magnetkontakt (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- ⊕ Touchpanel
- ⊕ Raumbedingter Heizung
- ⊕ E-Verteiler
- ⊕ Leerdose Multimedia
- ⊕ Multimediaverteiler
- ⊕ Rauchmelder (BMA)
- ⊕ Rauchmelder (Batterie)
- ⊕ Sprinkler
- ⊕ Abfluss
- ⊕ Zuluft
- ⊕ Mobilfunkantenne in Zwischendecke
- ⊕ Klemmventil
- Ursprüngliche Wohnungstrennwand



EST NA
IMMOBILIEN

SONDERWUNSCH

Planstand 04.04.2023 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Flächengrößen, abgesehen von den im Plan angegebenen, sind im Kaufpreis enthalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können abweichen. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Die Lage der Elektroinstallationen kann variieren.



M 1:100
(auf DIN A4)

Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten exklusives Wohnen im **höchsten Wohnturm Österreichs** (180m), **direkt an der Donau**. Diese **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine **sehr 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 Garderobe
- geräumiger Wohnraum mit Ausgang zum Balkon und Skygarden
- 2 lichtdurchflutende Schlafzimmer mit einem Blick auf die Donau
- 2 Badezimmer mit Walk-Inn Dusche, Waschbecken und Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 separate Toiletten mit Handwaschbecken
- Balkon mit atemberaubenden Blick

Der Mieter hat die Möglichkeit die Küche mit zu gestalten.

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:

- 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: € 3.727,85 inkl. BK und 10% USt

Kautions: € 11.183,55

Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

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.