

## **Neubauwohnung perfekt für Pärchen geeignet - Nähe Strandbad Alte Donau**



**Objektnummer: 25642**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wagramer Straße                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,85 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,41 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Gesamtmiete                   | 1.332,77 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.080,05 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.211,60 €                       |
| Betriebskosten:               | 131,55 €                         |
| USt.:                         | 121,17 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

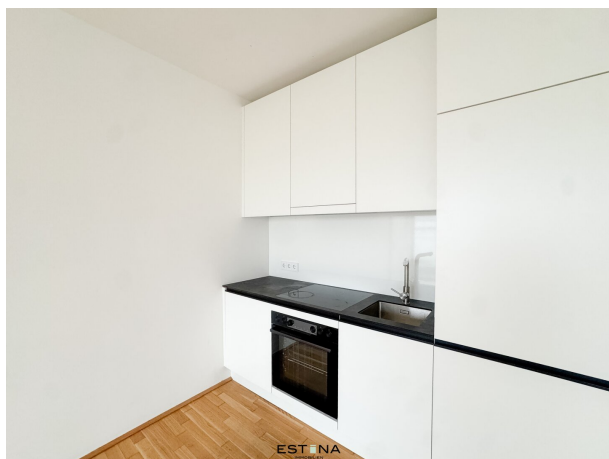
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

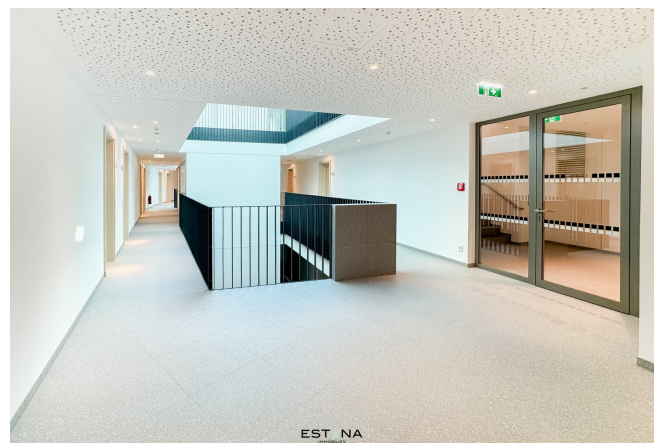


**Danja Dieringer**

ESTINA Immobilien GmbH











EBENE 06  
TOP 6-15

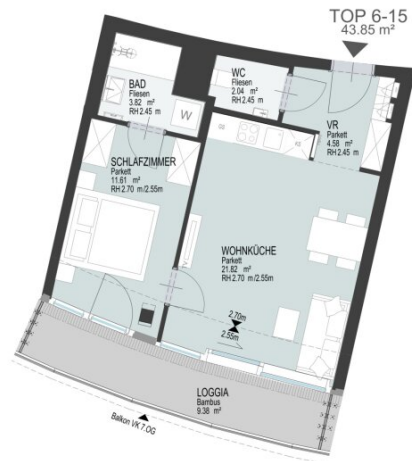


Wohnfläche: ca. 43.85 m<sup>2</sup>  
Loggia: 9.38 m<sup>2</sup>



 EIN PROJEKT VON  VERMARKET DURCH 

Dornblöfstr.  
 Wagners Straße 2A, 1220 Wien



- Legende:**
- |         |                           |
|---------|---------------------------|
| W       | Waschmaschine             |
| K       | Külschrank                |
| G       | Geschirrspüler            |
| AR      | Abstellraum               |
| VR      | Vorraum                   |
| ER      | Einliegerensraum          |
| FBH     | Fußbodenheizungsverteiler |
| WÖP     | Wohnungsübergabepunkt     |
| E-VERT. | Elektroverteiler          |
| ●       | Säule                     |
| —       | Schiebeelement            |
| ○       | Fallrohr                  |
|         | Gitterrost                |
|         | Deckensprung              |
| —X—     | Kempenventil              |

Unveränderte Planktie. 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. 1,10 m. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

**ESTINA**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Mit dem **Blick über die Neue Donau in die Wiener Altstadt** auf der einen Seite **und in die imposante Skyline der Donau City** auf der anderen Seite, bietet das neu entstandene Wohnprojekt **DANUBEVIEW Wohnen der Extraklasse**.

Die prominente Lage **an der Waterfront Wiens**, inmitten des internationalen Umfelds der **UNO City** und dem geschäftigen Treiben der zahlreichen Unternehmen der **Donau-City** optimiert perfekt die **Work Life Balance**. Morgens springt man mal eben ins **kühle Nass vor dem Haus** oder dreht seine Runden mit dem Rad auf der **Donauinsel**. Abends genießt man den Sonnenuntergang in einem der vielen neuen **Lokale am Wasser**. Die Möglichkeit **alle Wege in kurzer Zeit zu Fuß** erledigen zu können schafft neue Freiheit. Denn selbst in die **Wiener Innenstadt** gelangt man **dank der U-Bahn vor der Haustüre in nur 10 Minuten**.

DANUBEVIEW bietet **insgesamt 159 Mietwohnungen** mit Flächen von **30 m² bis 150 m² und 1 bis 4 Zimmer**. Die Grundrisse der Wohnungen gestalten sich **offen und lichtdurchflutet**. Mit großzügigen Fensterfronten schaffen diese ein freies Raumgefühl mit herrlichem Ausblick auf die Neue Donau und die Wiener Innenstadt. Durchdachte Außenplätze mit einem ansprechenden **Landschaftsdesign** verbinden sich zum persönliche "art of living" Lebensmittelpunkt. Zusätzlich lassen sich **private Arbeitsplätze im Haus** anmieten.

### Highlights:

- Alle Wohnungen mit Balkonen und/oder Loggien
- Im EG befindet sich ein **Ärztzentrum** (Täglich geöffnet)
- Im Gebäude gegenüber finden Sie einen **Billa** sowie ein **Restaurant**
- **Fußbodenheizung im Winter und Temperierung im Sommer**
- Hochwertige Bodenbeläge und Küchen
- Fahrradabstellflächen
- Blick auf die Neue Donau

- Tiefgarage mit tlw. optionaler E-Ladestation
- Urban Gardening Flächen für die Bewohner

- *Das Schlafzimmerfoto entspricht einem Visualisierungsvorschlag* -

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- gemütliche Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- großes Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Loggia

### **Lage und Infrastruktur:**

Schön, wenn das Leben immer in Bewegung ist. Und noch schöner, wenn man alle Möglichkeiten dazu hat. Darum stehen Ihnen mit dem DANUBEVIEW 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.**



Die Lage von DANUBEVIEW direkt an der NEUEN Donau, gegenüber der Wiener Altstadt, besticht auch durch die unmittelbare Nähe der UNO City, der DC Tower und zahlreiche Standorte internationaler Unternehmen. Vor der Haustüre lädt der direkte Zugang zur Neuen Donau zum Baden ein und die Donauinsel zum Laufen oder Radfahren. Es ist der ideale Ort für Sport, Freizeit und Rückzug.

**Kosten:**

Miete: € 1.332,77 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 3.998,31

Ein Stellplatz ab Brutto € 140,00 kann zusätzlich angemietet werden.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19**.

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