

**Stephansdom, Donau, Kahlenberg im Blick: Geräumiges
Apartment mit Annehmlichkeiten (Gym, Pool, Spa,
Lounges, Doorman)**



Wohn-Essbereich Richtung Kahlenberg

Objektnummer: 1939/162621

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	5.994,75 €
Kaltmiete (netto)	4.720,00 €
Kaltmiete	5.449,77 €
Betriebskosten:	729,77 €
USt.:	544,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17

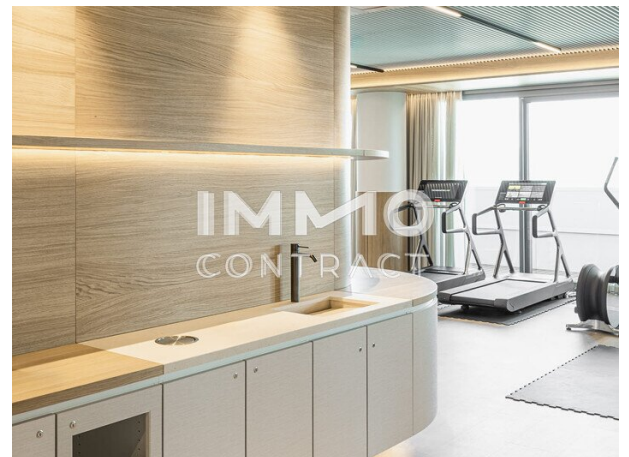
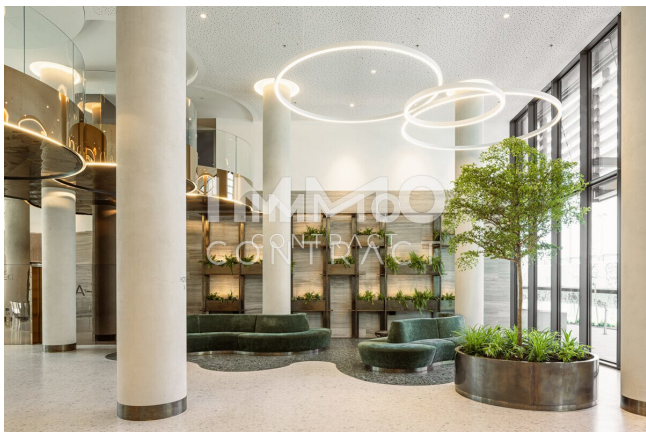


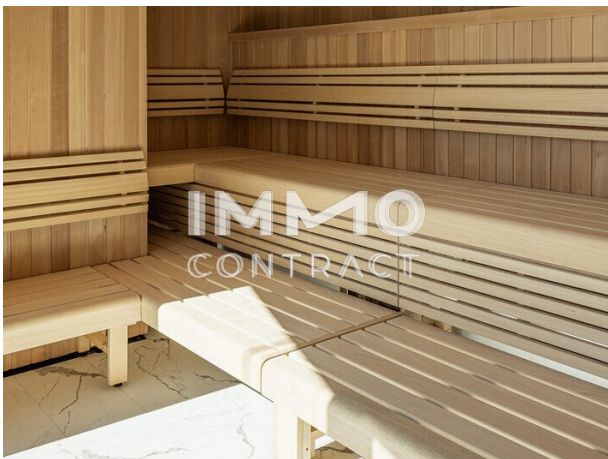


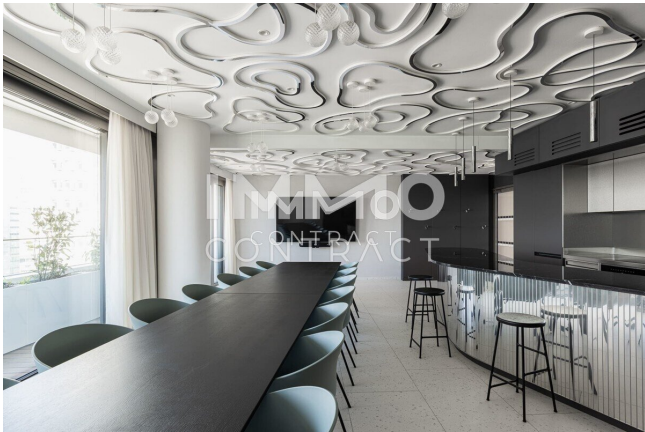


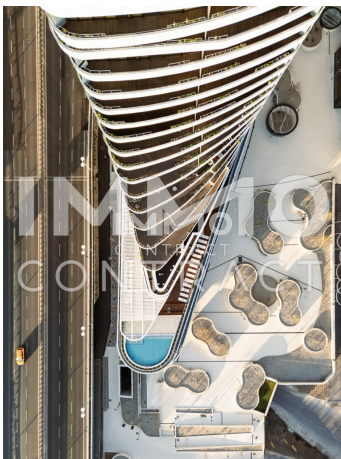








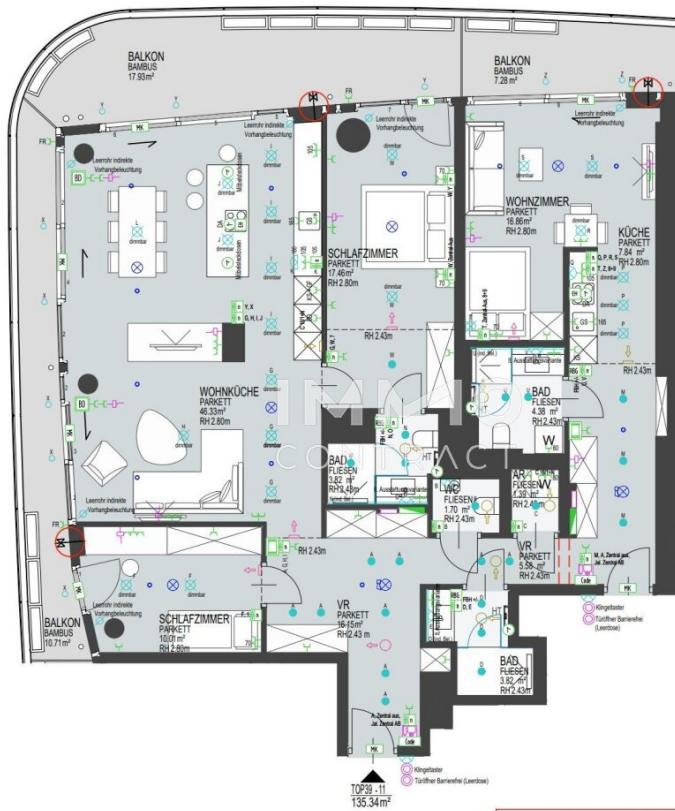




Legende:

- W Waschmaschine
- DA Dunstabzug
- KS Kühlschrank
- BO Backofen
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- FR Feuchtraumsteckdose
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung
- Innersprechstelle
- Taster
- Leerverrohrung
- Downlight, Anbau
- Downlight, Anbau (Wandmontage)
- Downlight, Einbau
- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass
- Indirekte Deckenbeleuchtung
- Bewegungsmelder (Decke)
- Bewegungsmelder (Wand)
- Direktanschluss
- Steckdose
- Multitouch
- BUS- Tastensensor n-fach
- Herdanschlussdose
- Bodensteckdose
- Leerdose Codeschloss (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Magnetkontakt (zur Vorbereitung Alarmanlage)
- Touchpanel
- Raumbediengerät Heizung
- E-Verteiler
- Leerdose Multimedia
- Multimediaverteiler
- Rauchmelder (BMA)
- Rauchmelder (Batterie)
- Sprinkler
- Abluft
- Zuluft
- Mobilfunkantenne in Zwischendecke
- Kemperventil
- Ursprüngliche Wohnungstrennwand

Planstand 21.02.2023 | Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße, Parapethöhen, abgehängte Decken und Poterien sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Die Lage der Elektroinstallationen kann variieren.



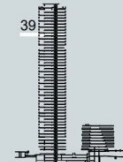
M 1:100
(auf DIN A4)

SONDERWUNSCH

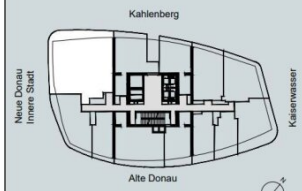


DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 39
TOP 39-11



Wohnfläche: ca. 135.34m²
Balkon: ca. 10.71m² + 17.93m² + 7.28m²



Ein Projekt von: **S+B GRUPE** **SORAVIA** **IMMO CONTRACT**
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danube flats.at

Objektbeschreibung

DANUBEFLATS – Urbaner Lifestyle auf internationalem Niveau!

Erleben Sie einen Lifestyle, den Sie sonst nur aus den modernsten Metropolen der Welt kennen – die exklusiven Mietwohnungen in den DANUBEFLATS machen es möglich. In einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt an der Neuen Donau, vereinen sich urbanes Wohnen und Urlaubsfeeling. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür, und in wenigen Minuten erreichen Sie mit der U-Bahn oder dem Auto sowohl die Wiener Innenstadt als auch die wichtigsten Stadtausfahrten.

Schon beim Betreten der beeindruckenden zweigeschoßigen Lobby wird die Exklusivität des Gebäudes spürbar. Ein Doorman heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen, bevor einer der schnellsten Aufzüge Österreichs Sie in Ihr Stockwerk bringt.

Sichern Sie sich jetzt diese Traumwohnung mit Rundumblick in den DANUBEFLATS und erleben Sie urbanen Luxus auf höchstem Niveau! Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Tiefgaragenstellplatz im 1. UG. Dieser kann um EUR 200,- inkl. BK & Ust. angemietet werden.

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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap