

## **DANUBE VIEW - Zeitgemäßes Wohnen mit Blick auf die Neue Donau**



**Objektnummer: 4724/19670**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	953,00 €
Kaltmiete (netto)	724,69 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	92,58 €
Heizkosten:	45,00 €
USt.:	90,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH



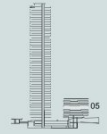






DANUBEVIEW

EBENE 05  
TOP 5-10



Wohnfläche: ca. 30,86 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,77 m<sup>2</sup>

Kahlenberg



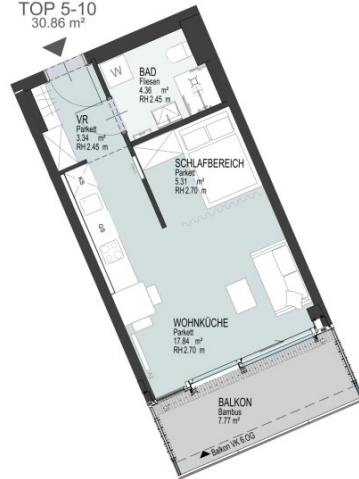
Alle Donau

EIN PROJEKT DES

NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH

ENTWURFEN VON: SORAVIA  
VERWIRTLICHT DURCH: SORAVIA IMMO  
Dienstreue: 10 Jahre  
Warranty: 24h, 1200 Euro

TOP 5-10  
30,86 m<sup>2</sup>



Legende:

- W Waschmaschine
- K Kühlschrank
- G Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlegeunterschrank
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- WGP Wohnungsbereiberpunkt
- E-VERT. Elektroverteil
- Skale
- Schwellenstempel
- Fahrer
- Gläser
- Dickensprung
- Kempverteil

Überhöhte Parkzone: Alle Informationen sind ohne Angaben und stellen keinen Anspruch auf technische oder kaufmännische Machbarkeit. Aussagen sind vorläufig.  
Die Mählung ist in Blau dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Deckenhöhe ist 1,10 m. Für die Ausstattung von Einbauelementen und Naturmaße erforderlich.



# Objektbeschreibung

## **DANUBEVIEW – Exklusives Wohnen am Wasser**

Mit unvergleichbarem Blick über die Neue Donau auf die Wiener Altstadt einerseits und die markante Skyline der Donau City andererseits, verkörpert DANUBEVIEW modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Die prominente Lage an Wiens Waterfront, im internationalen Umfeld der UNO City und in unmittelbarer Nähe zu den Unternehmen der Donau City, schafft eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Freizeit.

Ein Sprung ins erfrischende Wasser vor der Haustür, eine Radtour auf der Donauinsel oder ein Abendessen mit Sonnenuntergang am Wasser – hier wird Lebensqualität neu definiert. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht kurze Wege: Dank der U1-Station direkt vor der Tür erreicht man die Wiener Innenstadt in nur zehn Minuten.

DANUBEVIEW umfasst insgesamt 159 Mietwohnungen mit Größen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf 1 bis 4 Zimmer. Großzügige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume mit weitläufigen Fensterfronten eröffnen atemberaubende Ausblicke auf die Donau und die City.

Die durchdachten Freiflächen – Balkone, Loggien und begrünte Außenbereiche – schaffen Raum für Entspannung und ein individuelles „Art of Living“. Ergänzend stehen im Haus auch private Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap