

Reside in the Danube Flats - pool, concierge & other amenities



Objektnummer: 25007

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

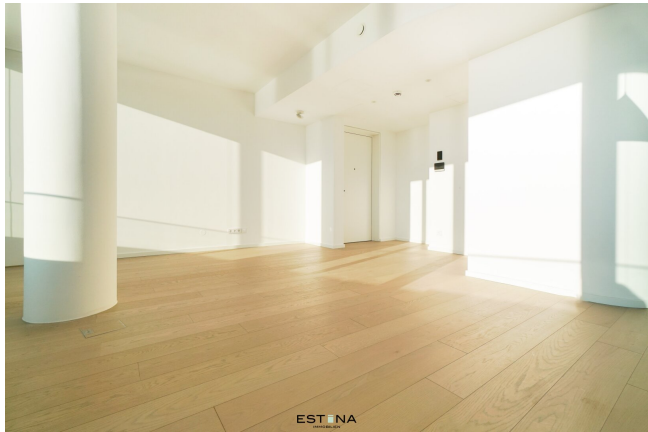
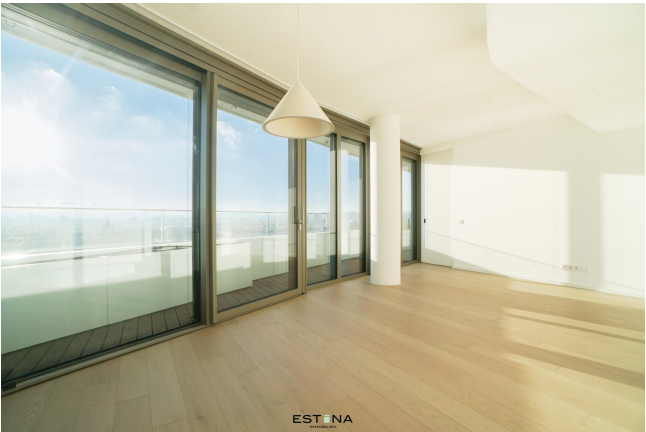
Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	3.990,00 €
Kaltmiete (netto)	3.261,52 €
Kaltmiete	3.627,27 €
Betriebskosten:	365,75 €
USt.:	362,73 €
Provisionsangabe:	

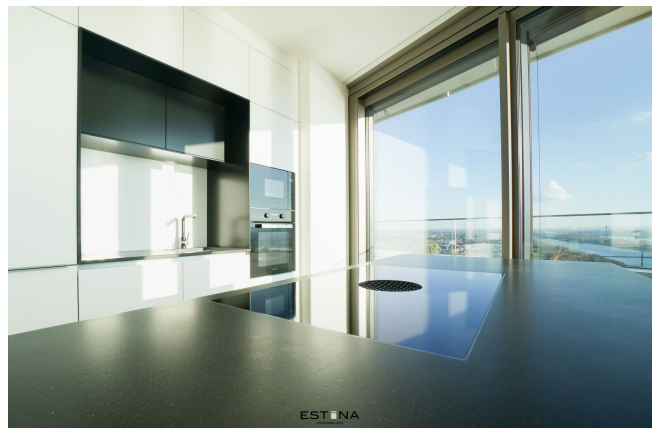
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

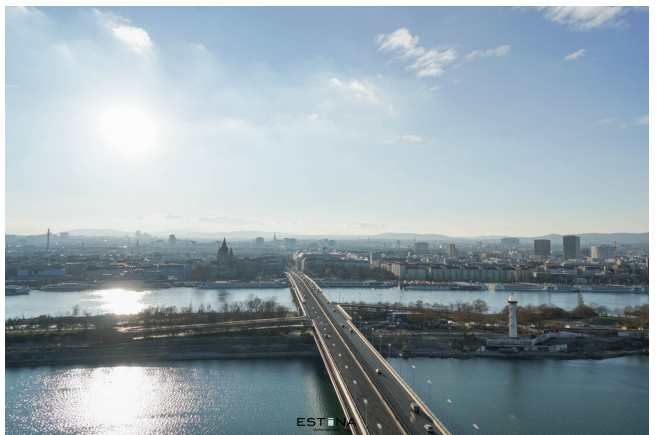
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra













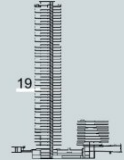




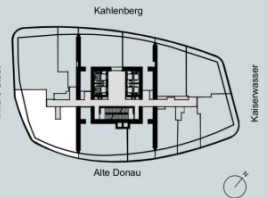


DANUBEFLATS
THE ONE AND ONLY.

EBENE 19
TOP 19-09



Wohnfläche: ca. 86.19m²
Balkon: ca. 13.88m² + 8.41m²



EIN PROJEKT VON: **S+B GRUPE** **SORAVIA** **IMMO CONTRACT**
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at

- Legende:**
- W Waschmaschine
 - DA Dunstabzug
 - KS Kühlschrank
 - BO Backofen
 - GS Geschirrspüler
 - AR Abstellraum
 - VR Vorraum
 - ER Einlagenraum
 - FR Feuchtraumsteckdose
 - Säule
 - Schiebelelement
 - Fallrohr
 - Deckensprung
 - Innensprechstelle
 - Taster
 - Leerverrohrung
 - Downlight, Anbau
 - Downlight, Anbau (Wandmontage)
 - Downlight, Einbau
 - Deckentauslass
 - Wandlichtauslass
 - Indirekte Deckenbeleuchtung
 - Bewegungsmelder
 - Direktanschluss
 - Steckdose
 - BUS- Taster Sensor 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



Planstand 11.07.2022 | 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 Holzmaße erforderlich. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Die Lage der Elektroinstallatoren kann variieren.

SONDERWUNSCH



EST-NA
IMMOBILIEN

M 1:100
(auf DIN A4)

Objektbeschreibung

The **Danube Flats** in Vienna offer exclusive living in one of the city's most modern high-rise complexes, directly on the Danube. This 3-room flat impresses with its high-quality furnishings and well thought-out room concept. Enjoy the breathtaking view of the skyline and benefit from first-class amenities such as a fitness centre, pool, concierge service and communal areas. The central location with excellent transport links and nearby recreational areas combines urban luxury with a relaxed connection to nature. Ideal for sophisticated living!

Room layout:

- spacious living room with access to the large balcony with panoramic views over the Danube
- two bedrooms, one of which has an adjoining dressing room
- two elegant bathrooms, one with shower and washbasin, the other with shower, washbasin and toilet
- separate toilet incl. wash hand basin
- spacious storage room

Furnishings:

This exclusive flat impresses with its light-flooded, modern design and the use of high-quality materials. The spacious balcony invites you to relax and offers an impressive view. Underfloor heating provides cosy warmth in winter, while temperature control ensures a pleasant indoor climate in summer. The living comfort is complemented by an innovative smart home system that offers state-of-the-art technology for simple and efficient living. The well thought-out floor plan rounds off the overall package perfectly.

Location and infrastructure:

It's nice when life is always on the move. And even better when you have every opportunity to do so. That's why all doors to the big wide world are open to you with the Danube Flats:

- Just a stone's throw from Schwechat Airport
- with the U1 Donauinsel underground connection right outside the front door, you can be in Vienna city centre in just 10 minutes and
- just a few minutes to the nearest large shopping mall, the Donauzentrum

- a bilingual kindergarten, primary school and grammar school are within a short walking distance

and for everyday life there are all the important local suppliers, attractive restaurants and numerous doctors in the immediate vicinity.

Costs:

Rent: € 3.990,00 incl. BK and 10% VAT.

+ garage parking space: € 200,00

Deposit: € 12.600,00

Contact:

If you have any questions or would like to arrange a viewing appointment, please contact Mr Benedikt Wawra at wawra@estina.at or by mobile on 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.