

**Exklusives Wohnen in den Danubeflats – Luxus trifft auf spektakuläre Aussicht!**



**Objektnummer: 6082**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	30,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	951,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,76 €
<b>USt.:</b>	109,09 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung kostenlos

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

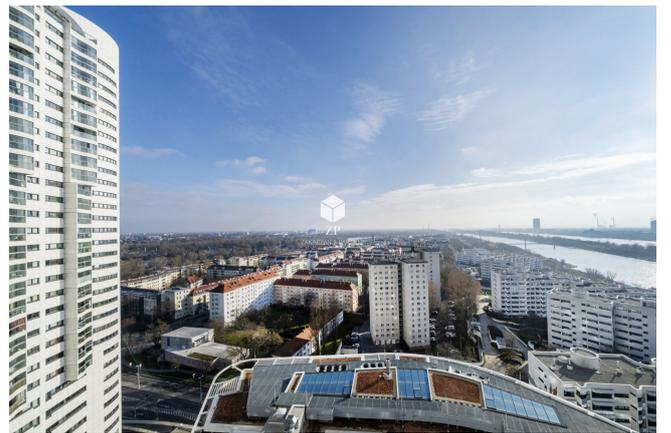


**Melina Laussner**















Legende:

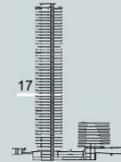
- W Waschmaschine
- KS Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- ER Einlagerungsraum
- HT Handtuchtrockner
- Säule
- Schiebeelement
- Fallrohr
- Deckensprung

Planstand: 21.05.2021 | Die Möblierung und Küchen sind illustrativ dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Revisionsöffnungen werden nach technischer Erfordernis ausgeführt. Für die Bestellung von Einbaumöbel sind Naturmaße erforderlich!

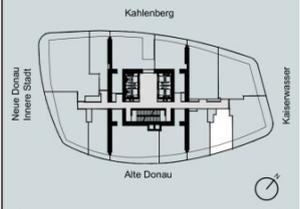
M 1:100  
(auf DIN A4)



EBENE 17  
TOP 17-05



Wohnfläche: ca. 30.02m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7.16m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON:



SORAVIA

VERMARKTUNG:

IVV

DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at

# Objektbeschreibung

Wohnen im DANUBEFLATS heißt auch: exklusiver Lifestyle inklusive.

Ganz gleich, ob Sie in völliger Ruhe entspannen wollen oder in exklusivem Ambiente Geschäftspartner oder Freunde treffen möchten: Hier wird Ihnen von Beginn an ein Lifestyle geboten, der seinesgleichen sucht.

Es ist an der Zeit, Wohnqualität neu zu definieren, Maßstäbe in Sachen Lebensqualität, Architektur und Service zu setzen: mit Österreichs höchstem Wohnturm DANUBEFLATS. Übertreffende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert. Und auf 48 Stockwerken genau das hält, was sie von außen verspricht. Entdecken Sie High-End Living, wie es Österreich

noch nicht gesehen hat.

## Zu den Highlights:

- SMART LIVING TECHNOLOGY: Lichtsteuerung, individuelles Heizen und Kühlen, die Betätigung der Jalousien auf Wunsch auch via Handy oder Sprachbefehl steuerbar
- HIGH-END-DESIGNERKÜCHE: hochwertige Küchengeräte von MIELE (wie Induktionsplatte, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank)
- DESIGNER Badezimmer: voll ausgestattet, moderne Technik und hochwertige Fliesen
- OUTDOOR POOL UND FITNESS-CENTER im Haus
- Hochwertiger erstklassiger Parkettboden im Wohnbereich
- Mit rund 180 Metern und 48 Stockwerken der höchste Wohnturm Österreichs und einer der zwei höchsten Wohntürme im deutschsprachigen Raum
- Direkt an der Neuen Donau gelegen
- Atemberaubende Ausblicke
- Urbane Location mit perfekter Infrastruktur und Anbindung
- Großzügiger Spa-Bereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, ganzjährig beheiztem Pool und Cocktailbar

- Event Lounge, Executive Lounge, Sky-Gärten
- Business Lounge mit Meeting-Bereichen
- Gastronomie mit attraktivem Gastgarten
- Elegante Lobby mit eigenem Doorman
- Hotel mit Serviced Apartments direkt im Haus – ideal für die Unterbringung von Gästen

Architektur vom renommierten Architekturbüro A01 Architects

### **Freizeitmöglichkeiten und Entspannung:**

- Perfekte Naherholungsgebiete vor der Haustür: Donau, Donaupark, Donauinsel sowie Alte Donau fußläufig erreichbar
- Direkter Zugang zur Neuen Donau, WC und Umkleidekabinen vorhanden
- Ideal für Sport, Freizeit, Rückzug
- Innenstadt oder Prater nur wenige Minuten entfernt
- Bootsfahrten direkt im „Kaiserwasser“
- Eldorado für Radfahrer
- Attraktive Gastronomie direkt im Haus und in der nahen Umgebung, zum Beispiel der DC Tower mit hochwertigem Restaurant und Bar, Copa Beach direkt an der Neuen Donau mit großem gastronomischen Angebot, das Bootshaus und das Strandcafé an der Alten Donau

Bruttogesamtmiete € 1.199,99 inkl. USt. und BK (exkl. Strom-, Wasser- und Heizkosten)

Klima, Warmwasser, Kaltwasser und Heizung werden extra mit derzeit € 54,- inkl. Ust.

monatlich verrechnet.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, in eine Traumwohnung einzuziehen, die Luxus, Stil und Wohlfühlambiente auf höchstem Niveau bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Fr. Melina Laussner von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+436769191191](tel:+436769191191) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

### **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap