

## **Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Danube Flats im 18. Stock**



**Objektnummer: 6268/159**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## 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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.745,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.975,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>USt.:</b>	174,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

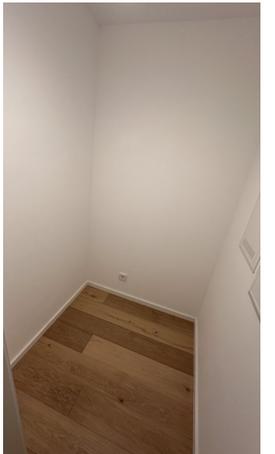


**Elena Iakovleva**

ImmoLöwin GmbH







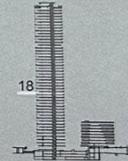




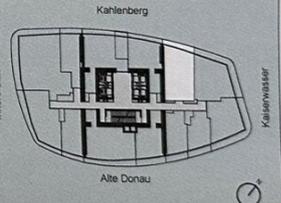


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

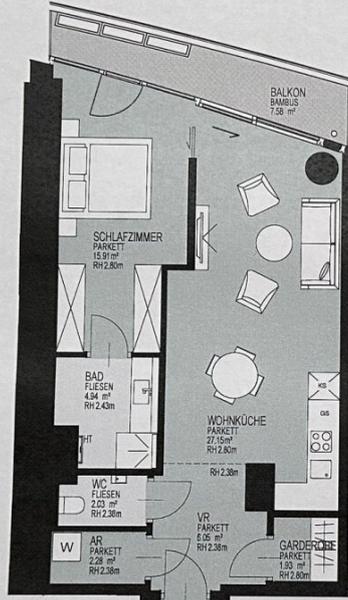
EBENE 18  
TOP 18-02



Wohnfläche: ca. 60,28 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7,58 m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON: **S+B GRUPE** | VERMARKTUNG: **SORAVIA** | **IVV**  
DanubeFlats | Wagraner Straße 2, 1220 Wien | [www.danubeFlats.at](http://www.danubeFlats.at)



- Legende:
- W Waschmaschine
  - KS Kühlschrank
  - GS Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorräum
  - ER Einlagerungsraum
  - HT Handluchtrockner
  - Säule
  - ◀ Schiebeelement
  - Falkrohr
  - Deckensprung

Planstand 26.05.2021 | Die Möblierung und Köchen 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)



## Objektbeschreibung

**Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Danube Flats mit Panoramablick auf Wien, die Donau und den Kahlenberg zu vermieten**

**Ihre Traumwohnung im modernsten Viertel Wiens**

**Wohnungsmerkmale:**

- **Gesamtfläche:** 60 m<sup>2</sup> + 7,6 m<sup>2</sup> Balkon

- **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 27 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 16 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Raum für Waschmaschine

- **Raumhöhe:** 2,80 m

- 18-er Stock

## **Ausstattung:**

- Voll ausgestattete Küche (Herd, Backofen, Geschirrspüler)
- Hochwertiger Parkettboden und Fliesen
- Heiz- und Kühlsystem in der Decke integriert, das das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima gewährleistet
- Smart-Home-System zur Steuerung von:
  - Heizung und Kühlung
  - Beleuchtung
  - Jalousien für jedes Fenster individuell

## **Ausblick:**

- Panoramafenster vom Boden bis zur Decke mit nordwestlicher Ausrichtung und atemberaubendem Blick auf Wien, die Donau und die Hügel des Kahlenbergs

## **Mietkonditionen:**

- Mietpreis: €2150 pro Monat
- Betriebskosten und Steuer inklusive

- Voraussichtliche Betriebskosten ab Februar: ca. €3,85 pro m<sup>2</sup>
- Die genaue Preisaufstellung wird noch bekannt gegeben.

## **Leben im Danube Flats – ein neuer Standard für Lebensqualität**

Das Danube Flats bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben und Natur. Es ist der perfekte Ort für Menschen, die Komfort, Stil und höchste Lebensqualität schätzen.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!

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 <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