

**| DANUBEFLATS | STUNNING VIEWS FROM FLOOR19  
| 10M<sup>2</sup> BALCONY | POOL AND GYM INCLUSIVE |**



**Objektnummer: 1148525**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	923,96 €
Kaltmiete	1.081,81 €
Betriebskosten:	157,85 €
USt.:	108,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

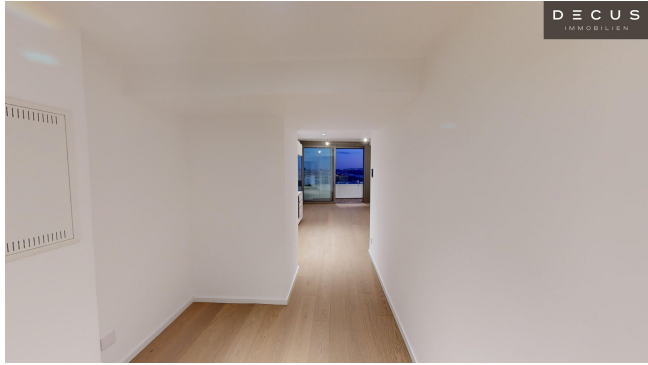
## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH

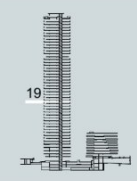




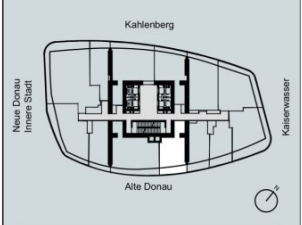


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

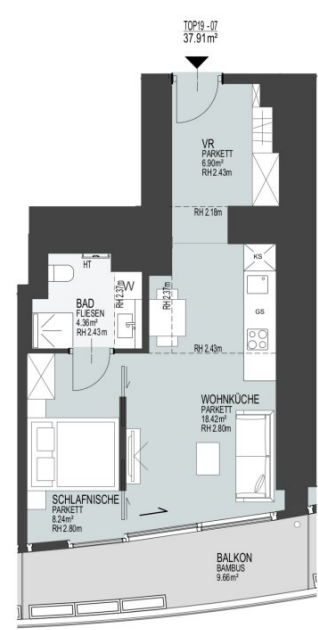
EBENE 19  
TOP 19-07



Wohnfläche: ca. 37.91m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 9.66m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON: **S+H** GRUPPE  
VERMARKTUNG: **SORAVIA** | **IVV**  
DanubeFlats | Wagramer Straße 2, 1220 Wien | www.danubeFlats.at



- Legende:
- W Waschmaschine
  - KS Kühlschrank
  - GS Geschirrspüler
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - ER Einlagerungsraum
  - HT Handtuchtrockner
  - Säule
  - Schiebelement
  - 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)



# Objektbeschreibung

## DANUBEFLATS. The One and Only.

### Top07 im 19.Stock

Es ist Zeit, neue Maßstäbe für exklusives Wohnen zu setzen – mit einem visionären Wohnkonzept, das Architektur, Lebensqualität und Service auf ein unvergleichliches Niveau hebt. Der höchste Wohnturm Österreichs, direkt an der Donau, vereint visionäres Design mit einem unvergleichlichen Wohnkomfort über 48 Stockwerke. Lassen Sie sich von einem Lebensstil begeistern, der keine Wünsche offenlässt.

### HIGHLIGHTS:

- **Exklusive Ausstattung:** Hochwertige Materialien, moderne Smart-Living-Technologie und eine inkludierte Küche lassen keine Wünsche offen.
- **Atemberaubender Ausblick:** Unverbaubarer Blick Richtung in Richtung Osten mit Morgensonne.
- **Luxuriöser Komfort:** Ein elegantes Badezimmer, das direkt an den Schlafbereich anschließt.
- **Durchdachte Details:** Eine zusätzlich verbaute Garderobe bietet praktischen Stauraum.

### Überragende Lebensqualität:

- Der rund 180 Meter hohe Wohnturm bietet etwa 500 Eigentumswohnungen ab ca. 30 m<sup>2</sup>.
- Großzügige Raumhöhen von ca. 2,8 m sorgen für ein offenes Wohngefühl.
- Luxuriöse 5-Star-Lobby mit Doorman und hochwertigem Concierge-Service.
- Wellnessbereich mit Sauna, Fitness, Ruhezone, Yoga-Raum, beheiztem Pool und Cocktailbar.
- Moderne Business- und Event-Lounges sowie Sky-Gärten zum Entspannen.
- Hochwertige Gastronomie mit einladendem Gastgarten und begrüntem „Park“-House.

## **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Überdachter Balkon

## **Verfügbarkeit: AB SOFORT**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.



Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **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 <1.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap