

## **Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung im 18 Stock Danube Flats**



**Objektnummer: 6268/165**

**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>	1.785,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.623,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,00 €
<b>USt.:</b>	162,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

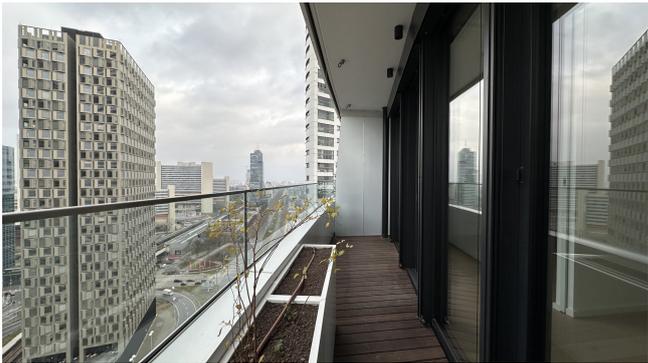


**Elena Iakovleva**

ImmoLöwin GmbH







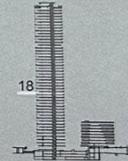




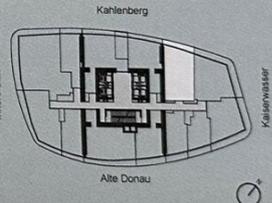


**DANUBEFLATS**  
THE ONE AND ONLY.

EBENE 18  
TOP 18-02

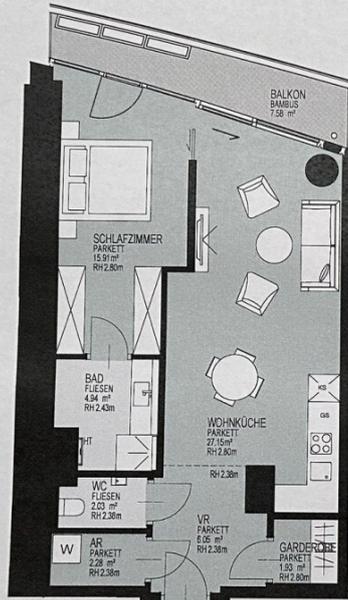


Wohnfläche: ca. 60,28 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 7,58 m<sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON: **S+B GRUPE** | VERMARKTUNG: **SORAVIA** | **IVV**

DanubeFlats | Wagraner Straße 2, 1220 Wien | [www.danubeFlats.at](http://www.danubeFlats.at)



TOP 18 -02  
60,28 m<sup>2</sup>

- 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 sucht eine/n Mieter/in**

**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: €1.785,30 pro Monat
  
- Betriebskosten und Steuer inklusive

- Für Wärme, Warmwasser, Kälte, Kaltwasser muss der Mieter einen Vertrag mit der Firma STURM MESSDIENSTE GmbH abschliessen. Derzeit beträgt der monatliche Teilzahlungsbetrag, bis zur Legung der Jahresabrechnung, 107,99 Euro monatlich. Für Strom schließt der Mieter auch einen eigenen Vertrag mit dem gewählten Lieferanten ab.

## **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!

Elena Iakovleva

[069910975030](tel:069910975030)

## **Stylish 2-Room Apartment for Rent in Danube Flats with Panoramic Views of Vienna, the Danube, and Kahlenberg**

### **Your Dream Apartment in Vienna's Most Modern District**

#### **Apartment Features:**

- **Total Area:** 60 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup> balcony
- **Layout:**
  - Living room: 27 m<sup>2</sup>
  - Bedroom: 16 m<sup>2</sup>

- Bathroom with shower
- Separate toilet
- Storage room
- Space for a washing machine

- **Ceiling height:** 2.80 m

- 18th floor

### **Furnishings and Equipment:**

- Fully equipped kitchen (stove, oven, dishwasher)
- High-quality parquet flooring and tiles
- Heating and cooling system integrated into the ceiling, ensuring a comfortable indoor climate year-round
- Smart home system to control:
  - Heating and cooling
  - Lighting

- Individual window blinds via an app or control panel

**View:**

- Floor-to-ceiling panoramic windows facing northwest, offering breathtaking views of Vienna, the Danube, and the hills of Kahlenberg

**Rental Conditions:**

- Rent: €1.785,30 per month
- Includes operational costs and taxes
- The tenant must conclude a contract with STURM MESSDIENSTE GmbH for heating, hot water, cooling and cold water. Currently, the monthly installment amount is EUR 107.99 per month until the annual statement is issued. For electricity, the tenant also concludes a separate contract with the chosen supplier.

**Living in Danube Flats – A New Standard of Quality Living**

Danube Flats offers a unique combination of urban living and nature. It is the perfect place for those who value comfort, style, and top-quality living.

Contact us to schedule a viewing!

Elena Iakovleva

[069910975030](tel:069910975030)

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