DONAU-CITY, UNO-CITY, DONAUINSEL, DONAUPARK - EINMAL URLAUB UND ZURÜCK

Wohnen, kochen, essen leben, entspannen, Urlaub machen - an der U1 Linie, zwischen Donauinsel und VIC Kaisermühlen -

In nur wenigen Geh-Minuten spazieren Sie im Donaupark oder flanieren an der Donau-Insel, entlang des Ufers der Neuen Donau. Wohnung, die Loggia sowie der Standort der Immobilie vermitteln auf spannende Art und Weise das wunderbare Gefühl ?zuhause? zu sein.

Von der vierten Etage des 17-stöckigen Hochhauses blicken Sie auf die baumbestandene Carl-Auböck-Promenade. Frei von motorisiertem Verkehr liegt sie zu Ihren Füßen.

Sie suchen schon lange nach dieser Wohnung! . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Verstehst du Feng Shui? . . . wurde ich kürzlich gefragt.

Ich bin der Meinung, wir alle verstehen Feng Shui, bewusst oder unbewusst. Jedenfalls werden Sie sich über den, vom Wohnraum abgegrenzten, Eingangsbereich freuen. Er geht vorbei an den Nassräumen, der Blick blinzelt leise zum hellen Wohn-/Esszimmer.

Die State-of-the-Art Einbauküche ist in einer Nische untergebracht. Offenen Anblicks hält sie zurückhaltenden Kontakt zu den Bewohnern. Durch die bodentiefen, dreifachverglasten Fenster fällt reichlich Licht in den apart gestalteten Wohnraum. Der Zugang zur Rundum-Loggia ist von allen Räumen gesichert. Ausrichtung von West bis Nord.

Ausstattung bis Zustand
Barrierefreiheit ist selbstverständlich, sowie moderne Sicherheitstechnik und Belüftungssystem. Für die Bewohner ist ein Fitness- und Saunabereich samt Ruheraum eingerichtet. Der Concierge Service übernimmt Aufträge und vereinfacht das Leben. Besonders praktisch ist der Zugang zum Keller. Er ist unweit des Aufzugs und ... falls Sie in Erwägung ziehen, die Wohnung samt Garagenplatz zu kaufen, sind größere Einkäufe auch gleich, ganz bequem verstaut.

Ausstattung im Detail:
- raumhohe Fenster mit Dreifach-Verglasung
- Rundum-Loggia mit Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss
- Markenküche der Firma DAN
- das Bad türhoch (Keramikfliesen) verfliest und mit Markenarmaturen ausgestattet
- Badewanne mit gläserner Duschabtrennung, Spiegelschränke
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- gutes Raumklima durch Belüftungssystem und Raumthermostat für individuelle Einstellung
- wohlige Wärme liefert die Zentralheizung und wird über Fernwärme befeuert
- Parkettböden sind in den Wohn- und Schlafräumen verlegt
- Kabel-, Internet-, Digital-TV-Anschlüsse in jedem Zimmer

Sicherheit:
- Gegensprechanlage-Video-Interfon
- umfassende Sicherheitstechnik bestehend aus Sicherheitstüren
- Alarmanlage
- Sprinklersystem und Rauchmelder

Das Gebäude:
- die Liegenschaft ist durchwegs barrierefrei,
- zwei Aufzüge mit großer Kabine
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Fitnessareal mit Sauna samt Ruhe- Dusch- und Ankleideraum
- Concierge Service steht zur Verfügung
- Kellerraum unweit der Garage

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4373
Adresse:	Donau-City-Straße 12
Ort:	1220 Wien
Nähe:	Donau-City
Wohnfläche:	66,49m²
Loggia:	16,71m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
KFZ:	mÃ¶gl.
Keller:	vorhanden
Miete brutto:	EUR 1.377,30
Miete netto:	EUR 989,01
Miete netto/m²:	EUR 14,87
10% USt:	EUR 125,21
Betriebskosten netto:	EUR 263,08
Heizkosten:	EUR 222,70
Gesamtkosten:	EUR 1.600
Kaution:	EUR 4.800
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	2015
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	17
Stockwerk:	4. Stock
Himmelsrichtung:	Westen bis Norden
HWB-Wert:	20kWh/m²a
HWB-Klasse:	A
Lage:	Stadtlage
Lärmbelästigung:	Ruhelage
Verkehrsanbindung:	U1 Kaisermühlen / Donauinsel

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Das Alles wird mit hoher Energieeffizienz vervollständigt.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 03-2015, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB) 20, Energieklasse A

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Das Gebäude befindet sich in der Donaucity, inmitten der Skyline an der Neuen Donau. Das Wohnviertel besticht durch die fußweite Lage zur Neuen Donau, dem Donaupark und dem damit hohen Freizeitwert. In der verkehrsberuhigten Nachbarschaft liegen Uno-City, Kindergarten, Supermärkte und die Station der U1.

Die Postadresse lautet Donau-City-Straße 12. Donau-City-Straße heißt der Tunnel unterhalb der sogenannten 'Carl-Auböck-Promenade' (die autofreie Donau-City). Direkt ab Tunnel wird die Tiefgarage befahren. Lift und Kellerraum befinden sich in der Nähe des reservierten Tiefgaragenplatzes (bei Interesse bitte einfach fragen).

Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoß in der ersten Stiege des modernen 17-stöckigen Hochhauses.

Recherche zum Umfeld
- im Bereich Kaisermühlen zwischen Donaupark, Neuer- und Alter Donau
- absolute Ruhelage in einem harmonisch angelegten Neubaukomplex
- jeglicher motorisierter Straßenverkehr fließt im Tunnel
- unmittelbare Nähe zur Neuen Donau und Donauinsel
- der Donaupark ist fußläufig erreichbar
- idyllische Spaziergänge auf der Promenade entlang des Wassers
- Zufahrt zum Haus und den Garagen über die unterirdisch verlaufende Donau City Straße
- Restaurants, Supermärkte, vielfältiges Freizeitangebot
- Unweit Internationales Zentrum Wien und Büro der Vereinten Nationen
- Vienna International School ist zwei U-Bahn Stationen entfernt

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.600,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie das Monatsaconto für Heizung und Warmwasser inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.800,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

MEINE EMPFEHLUNG!
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.

Sprechen Sie mich darauf an ... 0664 857 757 1
Gerne vermittle ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker.

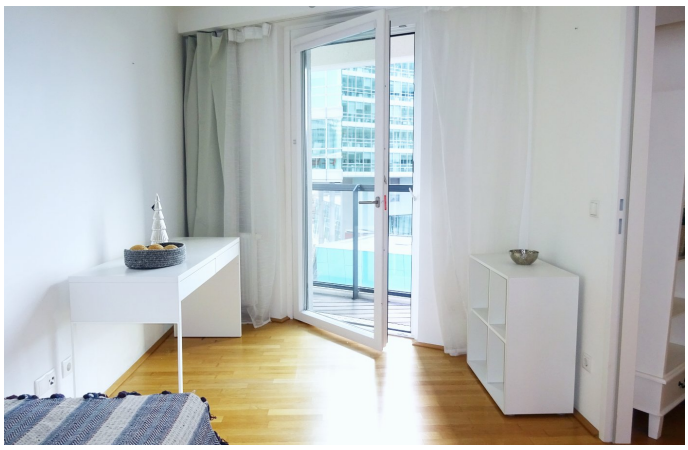
Fotos zu Immobilie 21 4373

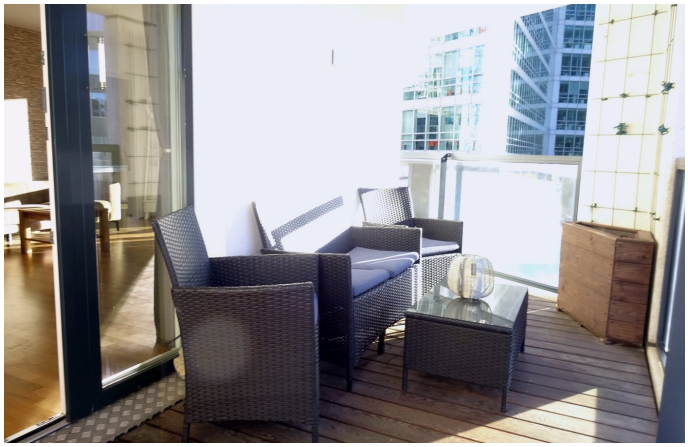
DONAU-CITY, UNO-CITY, DONAUINSEL, DONAUPARK - EINMAL URLAUB UND ZURÜCK

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373

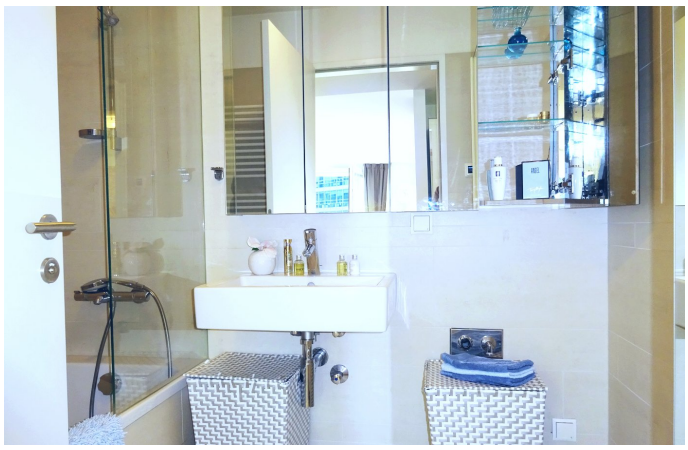
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373

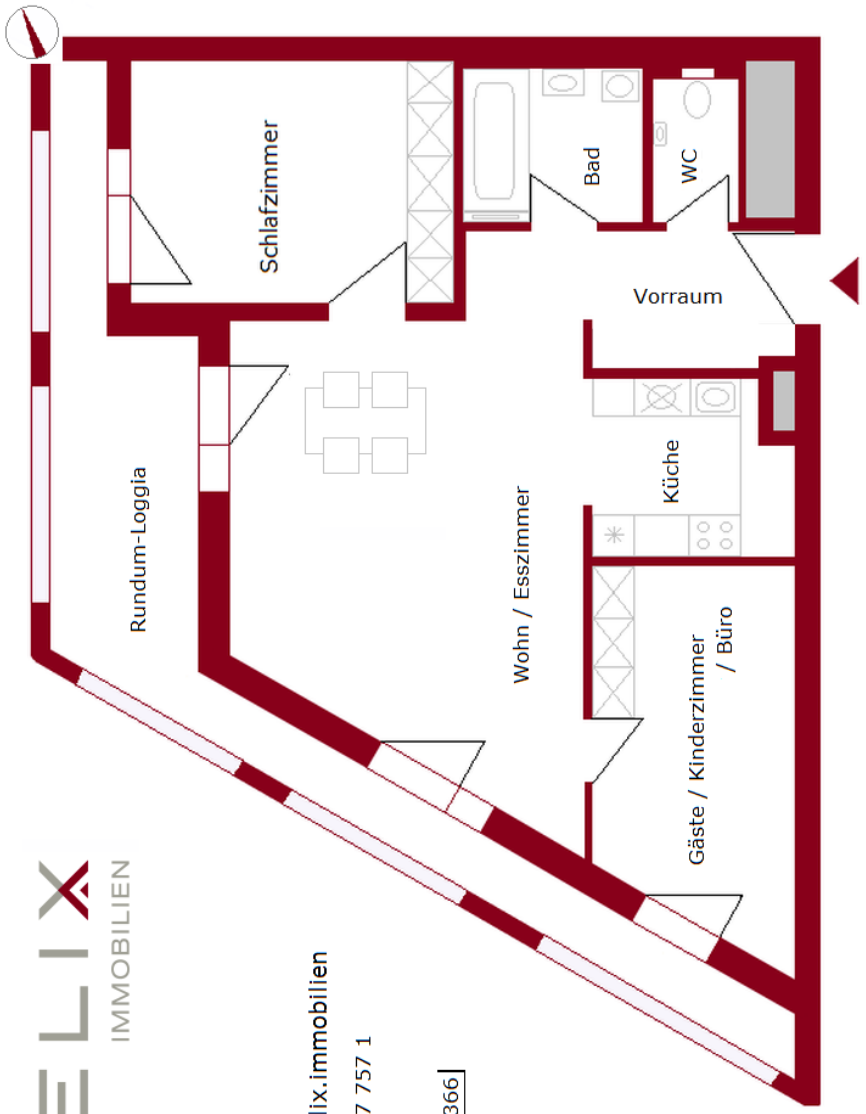




F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373



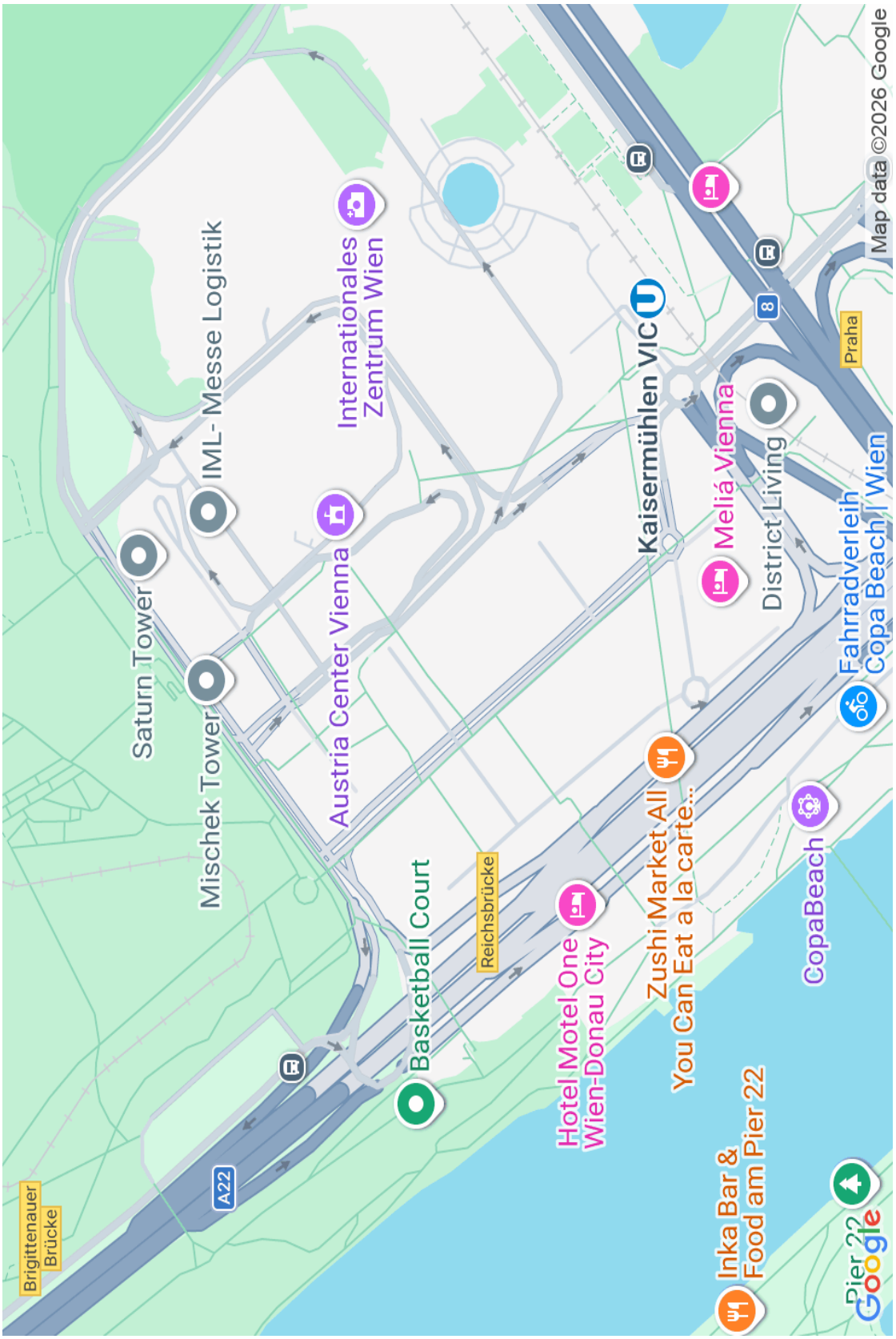
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4373

DONAU-CITY, UNO-CITY, DONAUINSEL, DONAUPARK - EINMAL URLAUB UND ZURÜCK



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4373