

# EXPOSÉ

DC-Living, Moderne Wohnung, Uno-City, 2 Zimmer  
Loggia hell, Alarmanlage, Sauna, Fitness



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 1220 Wien  
Baujahr: 2015  
Letzte Modernisierung: 2026  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 52,41 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 62,65 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 17,56 €

**Kaltmiete**  
**€ 1.393,27**

### Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Etagenwohnung

> Wien

> 2 Zimmer

> 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6554



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1220 Wien - VIC, Platz der Vereinten Nationen, Donau City, Donau City-Straße 12
Baujahr	2015
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	52,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	62,65 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.393,27 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	17,56 €
Kaution	4.800,- €
Aufzug	Personenaufzug
Loggia	ja
Energetyp	Niedrigenergie
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	2015
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10,24 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Sauna	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Sporteinrichtung	ja

Alt- / Neubau	Neubau
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Maximalmietdauer	7 Jahre
Provision für Mieter	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

> Etagenwohnung

> Wien

> 2 Zimmer

> 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6554



## Objektbeschreibung:

Dieses moderne Niedrigenergiegebäude wurde mit hoher architektonischer Qualität und durch die Auswahl hochwertiger Materialien im Innen- und Außenbereich errichtet. Jede Wohnung ist mit raumhohen Fenstern sowie einer vorgelagerten Freifläche, Loggia ausgestattet, die von jedem Zimmer aus begehbar ist. Alle Wohnungen sind alarmgesichert und verfügen über eine Videogegensprechanlage.

Hier gehts auch direkt zur 360 Grad online Tour:  
<https://my.matterport.com/show/?m=D4TF7T4wW3V>

Im Erdgeschoß des Hauses 2 befinden sich außerdem

- \* Concierge (Dienst laut Dienstplan),
- \* Wellnessbereich mit Fitnesszone und Ruheraum inkl. erforderlicher Nebenräume (Benutzung ist bereits im Preis inkludiert, es entstehen keine Zusatzkosten)

Jede Stiege verfügt über einen Kinderwagenabstellraum. Der Freiraum zwischen beiden Gebäuden ist als halböffentlicher Grün- und Aufenthaltsraum mit Spielbereichen für Kinder realisiert. Darin eingebunden ist ein externer Zugang zur Tiefgarage.

DC LIVING liegt im Herzen der Donau-City. Hier finden Sie zahlreiche Freizeitangebote wie Donauinsel, Alte Donau, Kaiserwasser oder auch der Donaupark. Alles ist sehr schnell einfach zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. In der Donau-City, Europas größter Fußgängerzone, wird der Autoverkehr unterirdisch geführt, dies erhöht maßgeblich die Wohnqualität und das Wohlbefinden.

Auch innerhalb von DC LIVING gibt es viele Möglichkeiten, sich zu entspannen: egal ob auf der Grünfläche zwischen beiden Gebäuden oder im hochwertigen, hauseigenen Spa- und Fitnessbereich, der nach einem anstrengenden Arbeitstag zum Entspannen einlädt.

Sämtliche Nahversorgung, Banken, Geschäfte, Ärzte finden Sie in Gehdistanz vor. Mit Der U1 sind Sie ca. in 8 Minuten in der Wiener Innenstadt.

Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden. Ein Platz kann optional direkt über die Eigentümer der Garage angemietet werden.

## Raumaufteilung:

- \* Vorraum
- \* WC
- \* Bad mit Badewanne
- \* 1 Schlafzimmer - 13 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia
- \* Wohnküche - 25 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia

\* Loggia - 10 m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- \* Eichen-Parkett sowie hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- \* Fernwärme, neue hochwertige Küche mit Elektrogeräten
- \* Separate Toilette mit Waschbecken
- \* Sicherheitstüre mit elektronischer Alarmanlage und Videoscreen
- \* Rauchmelder und Löschanlage in der Wohnung vorhanden
- \* Barrierefreier Zugang
- \* Hochwertigste moderne Fenster (Dreifachverglasung)
- \* Keller 3m<sup>2</sup>
- \* mehrere Fahrradräume und Kinderwagenabstellräume
- \* hochwertiger, hauseigener Spa- und Fitnessbereich

Die Wohnung ist mit raumhohen Fenstern sowie einer vorgelagerten Freifläche ausgestattet, die von jedem Zimmer aus begehbar ist. Alarmgesichert, Gegensprechanlage mit Video, Conciergeüberwachung sowie eine hauseigene Garage, die selbst für BesucherInnen ausreichend Stellplätze bietet.

## Kostenübersicht:

Miete-Netto: EUR 1.100,--  
BK-Netto: EUR 166,61  
UST-gesamt: EUR 126,668  
Miete-Gesamt: EUR 1393,27  
Kautions: EUR 4.800,--

zuzüglich Wasser -Abwasser akonto EUR 56,41, Warmwasser akonto EUR 60,13, Heizungs akonto EUR 26,72

in Summe EUR143,26 inklusive MwSt.

Heizwärmebedarf 20 kWh/m<sup>2</sup>/ Jahr, Klasse A

Für Fragen und Besichtigungen senden Sie bitte Ihre Anfrage an [office@posch-immobilien.at](mailto:office@posch-immobilien.at) oder rufen Sie uns unter

069915115000 an . Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

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.

## Lagebeschreibung:

DCI, Uno City, Vienna International Center, DC Living, Donau City-Straße

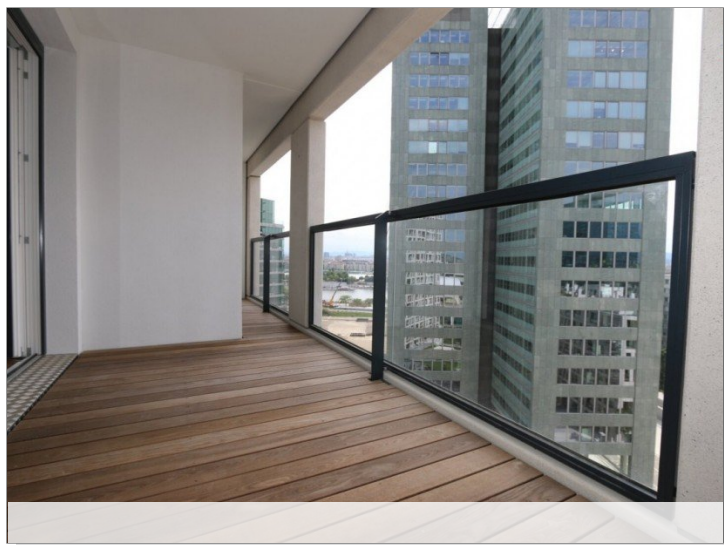
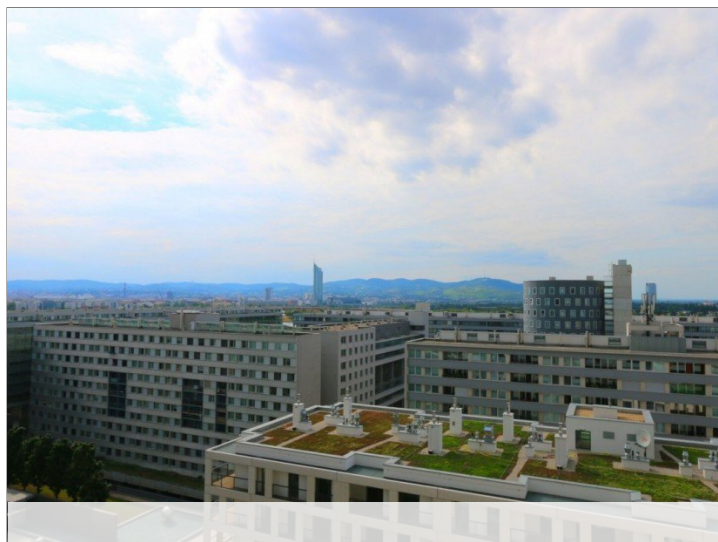
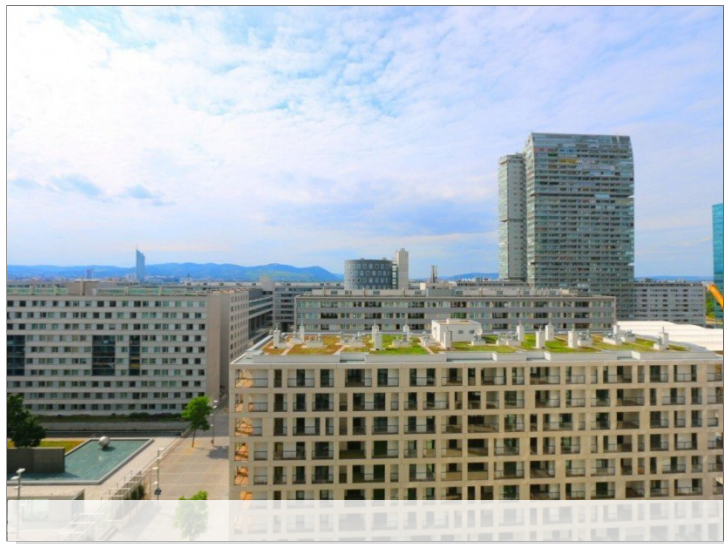
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



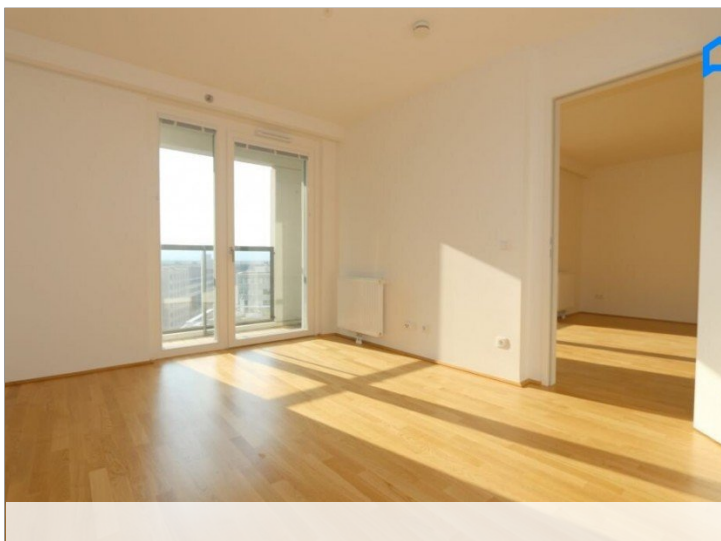
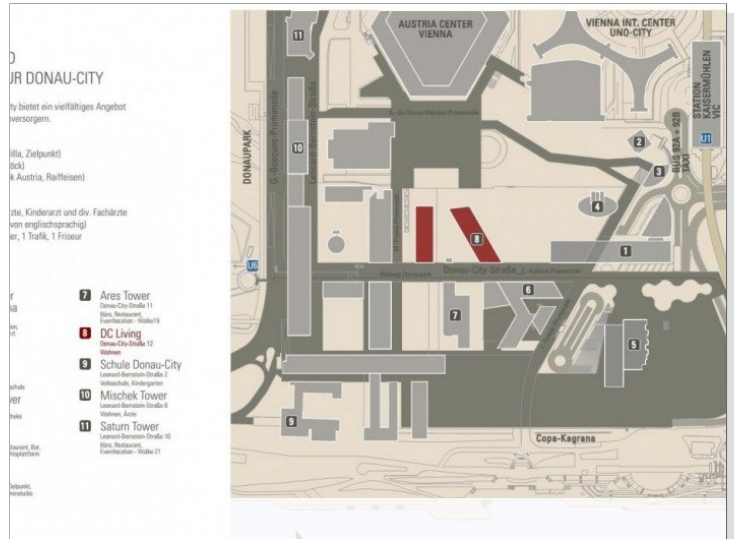
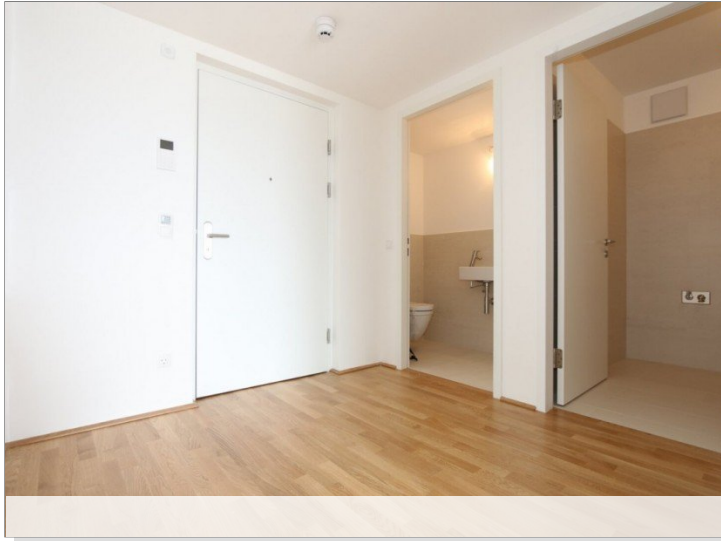
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

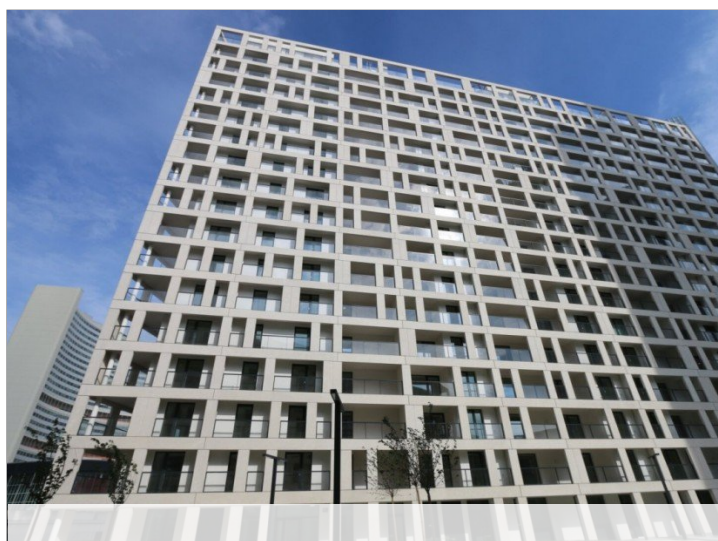
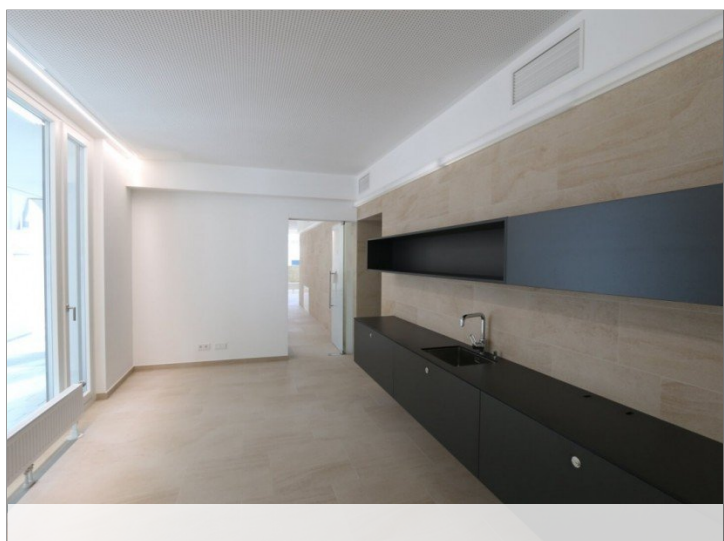
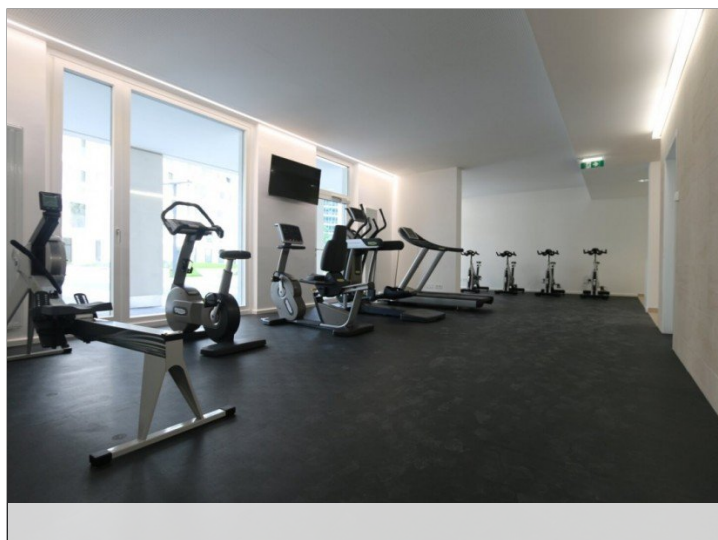
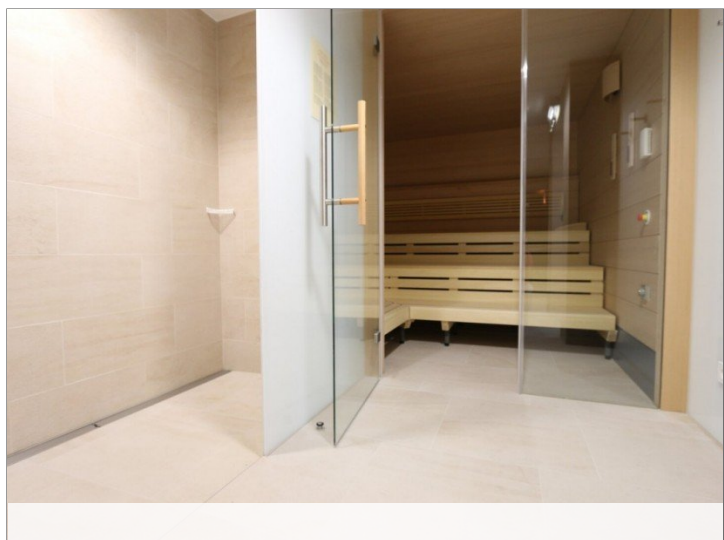
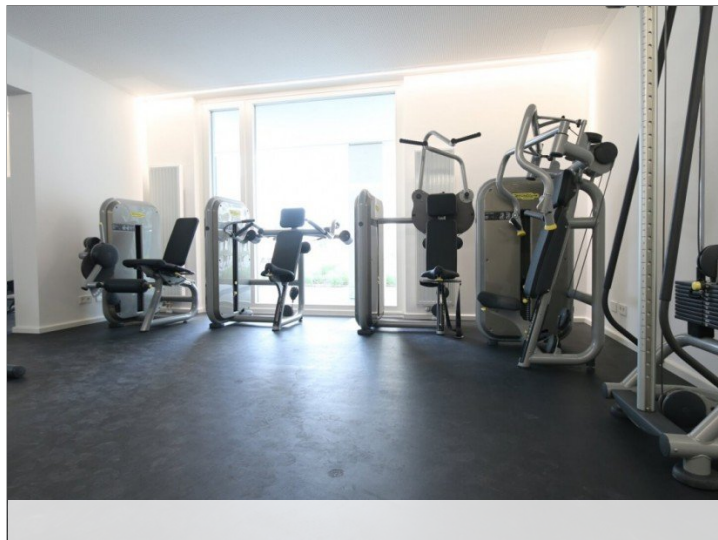
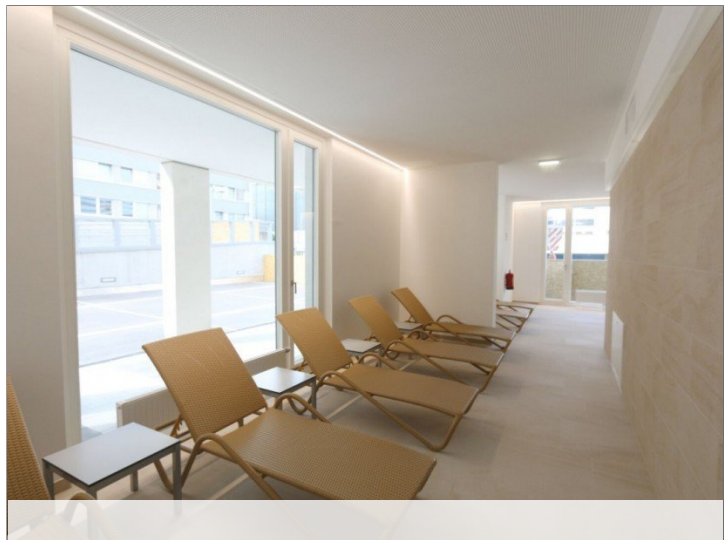
- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

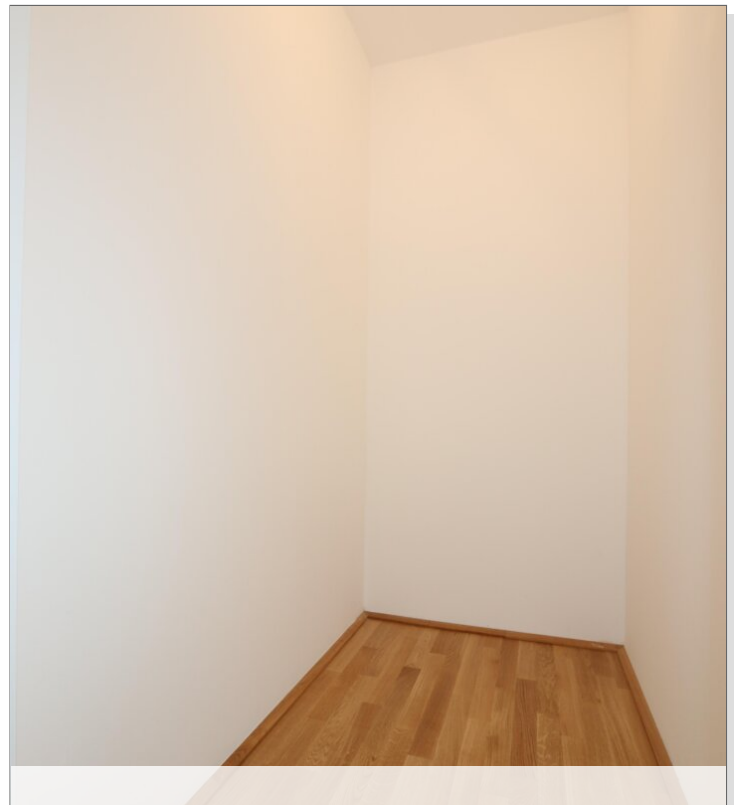
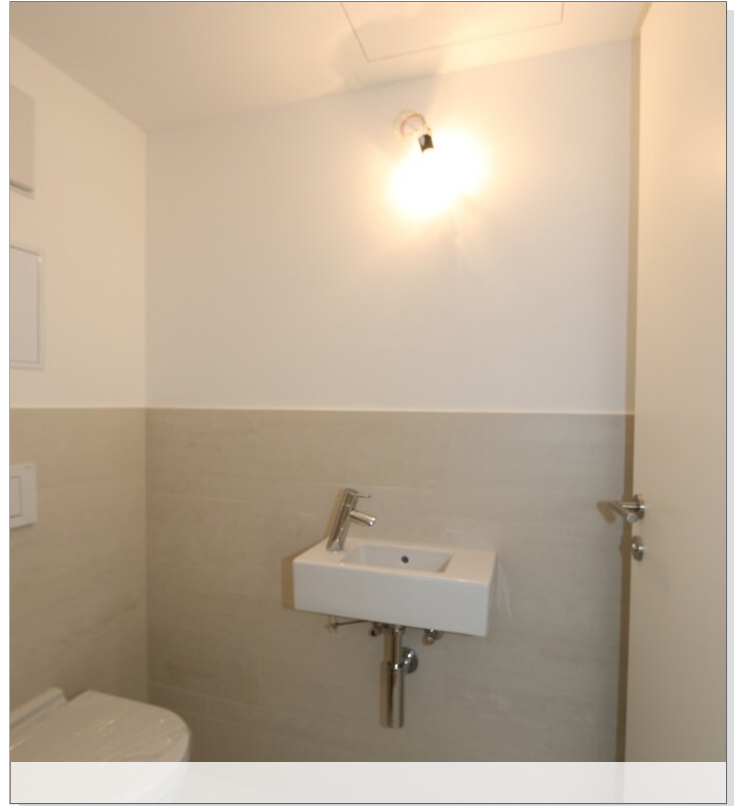
- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

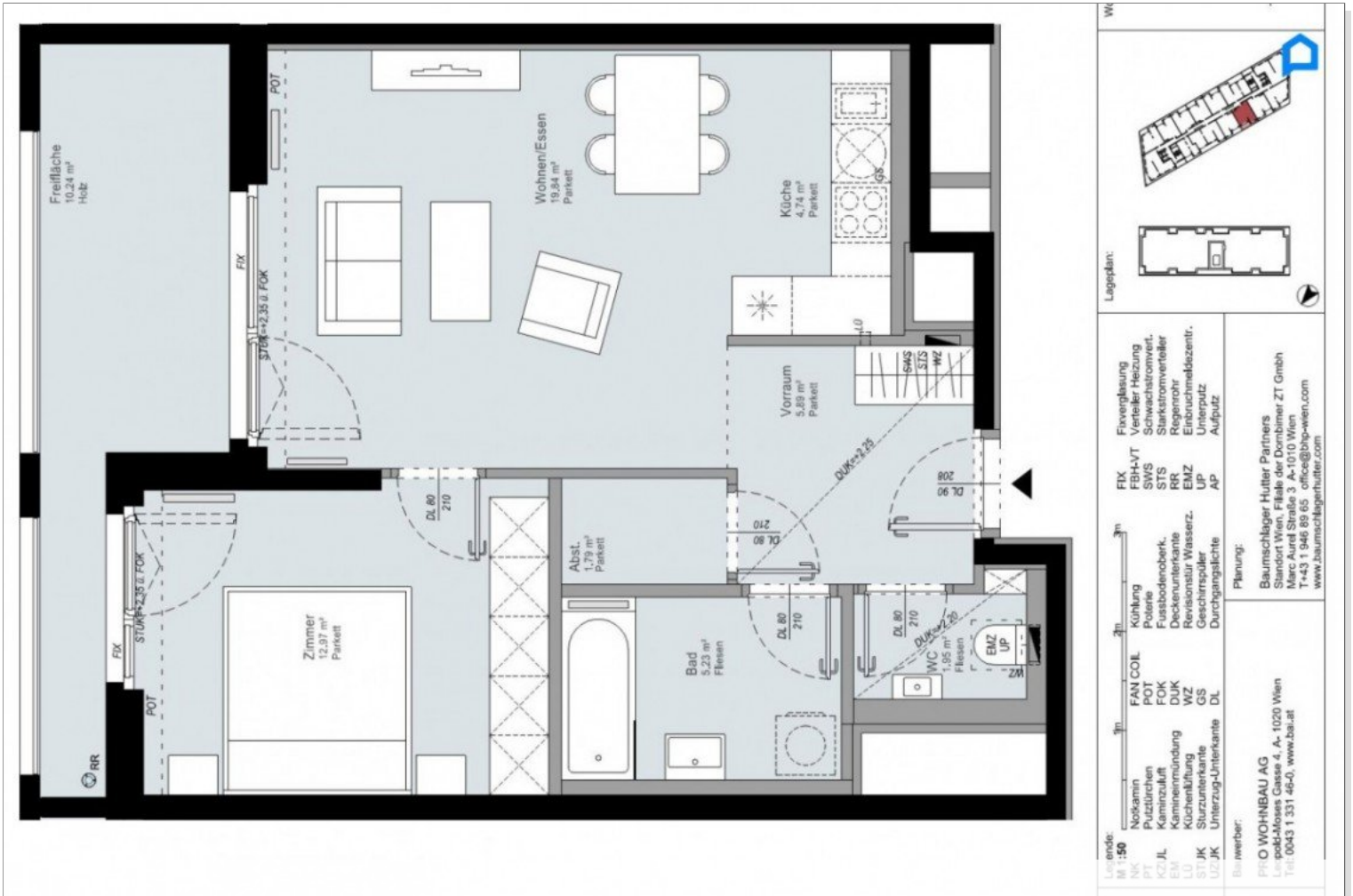
- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6554



## LAGEPLAN UND INFRASTRUKTUR DONAU-CITY

Die VIENNA DC Donau-City bietet ein vielfältiges Angebot an flächendeckenden Nahversorgern.

- 8 Gastronomiebetriebe
- 2 Lebensmittelmärkte (Billa, Zielpunkt)
- 2 Bäckereien (Mann, Ströck)
- 2 Banken (Unicredit/Bank Austria, Raiffeisen)
- 1 Drogeriemarkt (Bipa)
- 1 Apotheke
- Praktische Ärzte, Zahnärzte, Kinderarzt und div. Fachärzte
- 3 Kindergärten (einer davon englischsprachig)
- 1 Copyshop, 1 Postpartner, 1 Trafik, 1 Friseur
- 1 4-Sterne-Plus Hotel

### 1 Tech Gate Tower Tech Gate Vienna

Donau-City-Straße 1 und 8  
Büro, Restaurant, Eventlocation,  
Auditorium, BPA, Sklunen, Arzt

### 2 Kirche

Donau-City-Straße 2

### 3 Bank Austria

Donau-City-Straße 4

### 4 Andromeda Tower

Donau-City-Straße 6

### 5 DC Tower 1

Donau-City-Straße 7

### 6 Strabag Haus

Donau-City-Straße 9

Büro, Restaurant, Bäckerei, Zielpark,  
Kunstform, Kindergarten, Kaminstudio

### 7 Ares Tower

Donau-City-Straße 11

Büro, Restaurant,  
Eventlocation - Wölke 19

### 8 DC Living

Donau-City-Straße 12

Wohnen

### 9 Schule Donau-City

Leonard-Bernstein-Straße 2

Volkschule, Kindergarten

### 10 Mischek Tower

Leonard-Bernstein-Straße 8

Wohnen, Ärzte

### 11 Saturn Tower

Leonard-Bernstein-Straße 10

Büro, Restaurant,  
Eventlocation - Wölke 21

