

## **Elegante 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Donaupanorama!**



Wohnküchen BSP

**Objektnummer: 3610\_8027**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 91,00 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83               |
| Gesamtmiete                   | 2.320,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 1.837,46 €           |
| Kaltmiete                     | 2.320,00 €           |

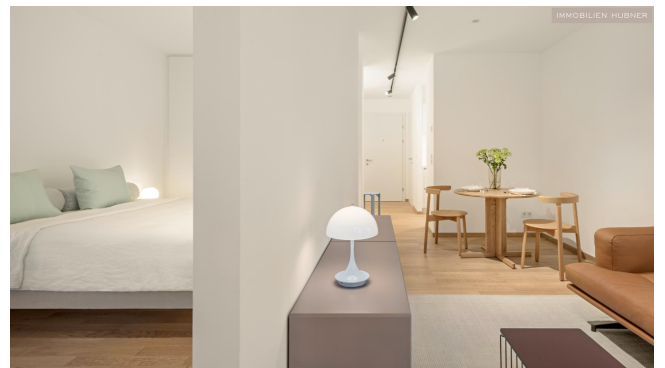
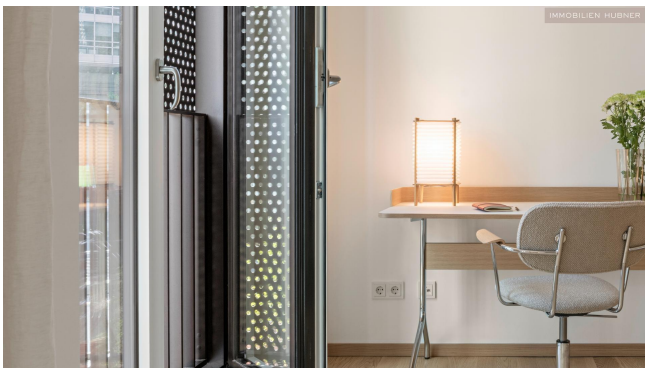
## Ihr Ansprechpartner

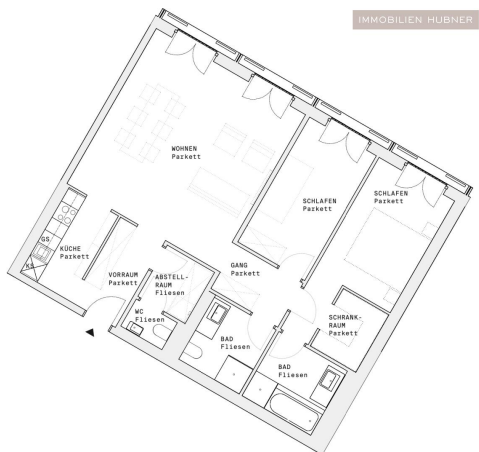


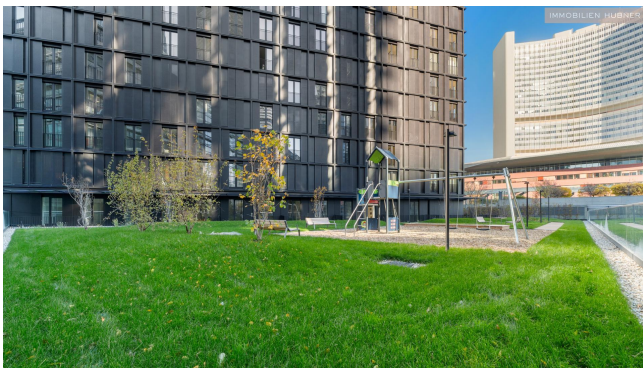
### Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

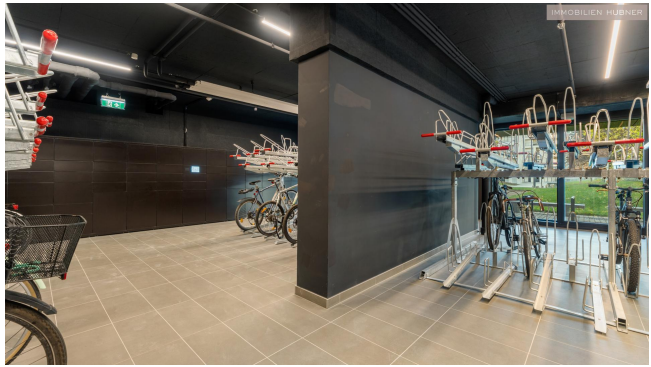
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





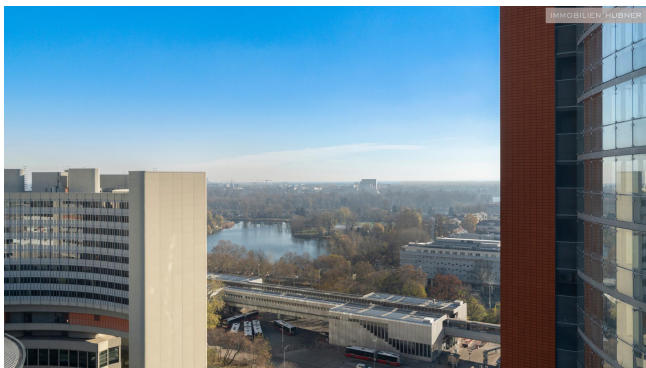








IMMOBILIEN HUBNER





# Objektbeschreibung

## DC-FLATS - HIGH END APARTMENTS – ERSTBEZUG

English version below

Bitte beachten Sie: Die dargestellten Fotos sind Beispielbilder und können von der tatsächlichen Wohnung abweichen.

- 17 Stockwerke gesamt, Terrassen im EG und 17. Stock
- 1-3 Zimmer Wohnungen
- 31 m<sup>2</sup> – 92 m<sup>2</sup>
- EUR 670 – EUR 2.530
- Provisionsfrei

Modern. Smart. Exklusiv.

Die DC FLATS befinden sich in Bestlage des 22. Bezirks nahe der UNO-City, direkt an der Donauinsel gelegen und unweit zur Wiener Innenstadt in einem 17.-stöckigen neu errichteten Tower. Stephansdom in nur 10 min erreichbar.

Die Liste aller verfügbaren Wohnungen senden wir Ihnen gerne auf Wunsch.

Ob kompaktes City-Apartment, Business Wohnung oder Familienoase jede Einheit ist ein Unikat und steht für höchste Wohnqualität.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Smarte Grundrisse
- Erstbezug
- Deckenkühlung
- Fußbodenheizung
- Hochwertige, moderne Ausstattung
- Bodentiefe öffnenbare Fenster
- Edler Parkettboden
- Designerküche mit Markengeräten
- Tolle Infrastruktur
- Naherholungsgebiet „Donauinsel“ direkt vor der Tür
- Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar (Bipa, Billa, Hofer, etc.)
- U1 vor der Türe

Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage anmietbar

- PKW-Stellplatz € 150,00
  - E-Stellplatz € 180,00
  - Motorrad-Stellplatz € 75,00
- (alle Preise brutto)

- Besuchergarage vorhanden

#### GRÄTZL & FREIZEIT

- UNO City – urbanes Wohnen mit internationalem Flair und idealer Anbindung
- Donauinsel direkt vor der Tür – die perfekte Lage für Sport, Strandbars, Restaurants und Freizeitangebote
- Innenstadt rasch erreichbar über die U1
- Donau Zentrum Westfield für Shopping, Gastronomie und Entertainment

#### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobus 20A
- U1 Kaisermühlen, Vienna International Center

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): 3-fache Bruttomiete

#### ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete

#### WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Strom wird nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet
- Akonto Heizung € 1,51/m<sup>2</sup> im Monat
- Akonto Kühlung € 0,17/m<sup>2</sup> im Monat

Gerne informieren wir Sie auf Anfrage ausführlicher und gehen dabei individuell auf Ihre Wünsche ein, um die Wohnung in den DC Flats zu finden, die perfekt zu Ihnen passt.

#### WIR SIND IHR MAKLER

Herr Robert Fried  
Mobil: +43 664 88 296 010  
robert.fried@hubner-immobilien.com

Frau Kerstin Fried  
Mobil: +43 664 88 730 881  
kerstin.fried@hubner-immobilien.com

„Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Vermietung dieser Wohnung nicht als Doppelmakler tätig sind, sondern ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln. Aus diesem Grund bestätigen wir, dass unsere Tätigkeit für Sie provisionsfrei ist.“

## English Version

### DC-FLATS – HIGH-END APARTMENTS – FIRST RENTAL

Please note: The photos shown are examples and may differ from the actual apartment.

- 17 floors in total, terraces on the ground floor and 17th floor
- 1–3 room apartments
- 31 m<sup>2</sup> – 92 m<sup>2</sup>
- EUR 670 – EUR 2.530
- no commission

Modern. Smart. Exclusive.

DC FLATS are situated in a prime location in Vienna's 22nd district, close to the UNO City, directly at the Donau Island and just a short distance from the city center, in a newly built 17-floor tower. St. Stephen's Cathedral can be reached in just 10 minutes.

We will be happy to send you a full list of available apartments upon request.

Whether a compact city apartment, business flat or family retreat – each unit is unique and represents the highest residential quality.

### HIGHLIGHTS AT A GLANCE

- Smart floor plans
- First rental
- Ceiling cooling
- Underfloor heating
- High-quality modern finishes
- Floor-to-ceiling operable windows
- Elegant parquet flooring
- Designer kitchen with branded appliances
- Excellent infrastructure
- Danube Island recreation area right on the doorstep
- Daily shopping needs within walking distance (e.g. Bipa, Billa, Hofer)
- U1 metro line directly close to the building

Parking spaces available for rent in-house underground garage:

- Car parking space € 150,00
- E-car parking space € 180,00

- Motorcycle parking space € 75,00  
(all prices incl. VAT)
- Visitor parking available

#### NEIGHBORHOOD & LEISURE

- UNO City – urban living with international flair and perfect connectivity
- Donau Island directly at your doorstep – ideal for sports, beach bars, restaurants and leisure activities
- City center quickly accessible via the U1 metro line
- Westfield Donau Zentrum for shopping, dining and entertainment

#### EXCELLENT PUBLIC TRANSPORT CONNECTIONS

- Bus line 20A
- U1 Kaisermühlen, Vienna International Center (VIC)

#### CONTRACT TERMS

- Fixed-term contract: 5 years
- Waiver of termination by tenant: 12 months
- Notice period: 3 months
- Required minimum net household income: 3× gross monthly rent

#### UPFRONT PAYMENT

- Security deposit: 3 gross monthly rents
- First month's rent

#### ADDITIONAL MONTHLY COSTS

- Electricity billed directly by the energy provider based on consumption
- Heating advance payment: € 1.51/m<sup>2</sup> per month
- Cooling advance payment: € 0.17/m<sup>2</sup> per month

We will be happy to provide you with further details upon request and assist you individually in finding the apartment at DC Flats that suits you perfectly.

#### YOUR REAL ESTATE AGENTS

Mr. Robert Fried  
Mobile: +43 664 88 296 010  
robert.fried@hubner-immobilien.com

Mrs. Kerstin Fried  
Mobile: +43 664 88 730 881  
kerstin.fried@hubner-immobilien.com

“We would like to point out that we are not acting as a dual agent in the letting of this apartment, but exclusively on behalf of the landlord. Therefore, we confirm that our services

are commission-free for you."Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |         |               |
|----------------|---|---------|---------------|
| Miete          | € | 1837,46 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 271,63  | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 210,91  |               |

---

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| Gesamtbetrag | € | 2320 |
|--------------|---|------|

---

Heizwärmebedarfskoeffizient 19.12

rf: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf A

mebedarf:

Faktor Gesamteffizienz 0.83

nergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamteffizienz A

esamtenergieeffizienz:

izienz: