



**ImmoLöwin
GmbH**

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 6268/159

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Danube Flats im 18. Stock



Ihre Ansprechpartnerin

Elena Iakovleva

Immobilienmaklerin und Geschäftsführerin

+43 699 109 750 30

iakovleva@immoloewin.com

www.immoloewin.com

ImmoLöwin GmbH

Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v

Tel: +43 699 1097 5030

iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com

UID: ATU74656678

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Danube Flats im 18. Stock



Lage

Über das Danube Flats – ein Symbol moderner Architektur

Das Danube Flats ist das höchste Wohngebäude Österreichs mit einer Höhe von 180 Metern (48 Stockwerke).

Es liegt direkt an der Neuen Donau im Viertel D-City.

Das Projekt wurde von den renommierten Architekten A01 Architects und dem Designstudio LABVERT entworfen und gilt als architektonisches Meisterwerk.

Vorteile des Gebäudes:

Ganzjährig beheizter Pool

Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen

Moderner Fitnessraum mit neuesten Geräten

Spezieller Yoga-Raum

Cocktailbar für Entspannung und Treffen

Business-Lounge für Meetings und Arbeit

Einzigartige Lage – im Herzen der D-City

Das Gebäude befindet sich in der prestigeträchtigen D-City, die eine internationale Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Natur vereint.

Verkehrsanbindung:

U-Bahnstation U1 direkt am Gebäude

Ins Wiener Stadtzentrum: 10 Minuten mit der U-Bahn oder 12 Minuten mit dem Auto

Zum Flughafen Schwechat: 35 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder 18 Minuten mit dem Auto

Infrastruktur in der Nähe:

UNO-City, DC Tower, Austria Center Vienna

Einkaufszentrum Donauzentrum (7 Minuten mit der U-Bahn)

Restaurants und Cafés in Gehweite

Zweisprachiger Kindergarten, Volksschule und Gymnasium in der Nähe

Erholungsgebiete:

Donauinsel, Donaupark, Alte Donau – ideal für Spaziergänge, Sport und Wassersportaktivitäten. Zudem gibt es direkten Zugang zu Badebereichen an der Donau.



ImmoLöwin GmbH

Beschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Danube Flats mit Panoramablick auf Wien, die Donau und den Kahlenberg zu vermieten

Ihre Traumwohnung im modernsten Viertel Wiens

Wohnungsmerkmale:

- **Gesamtfläche:** 60 m² + 7,6 m² Balkon
- **Raumaufteilung:**
 - Wohnzimmer: 27 m²
 - Schlafzimmer: 16 m²
 - Badezimmer mit Dusche
 - Separates WC
 - Abstellraum
 - Raum für Waschmaschine
- **Raumhöhe:** 2,80 m
- 18-er Stock

Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche (Herd, Backofen, Geschirrspüler)
- 2 Kleiderschränke, Garderobe
- Waschmaschine
- 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

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!

Besichtigungen sind ab 15.09.2026 möglich.

+4369910664010

Anton Iakovlev

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 m² + 7 m² balcony
- **Layout:**
 - Living room: 27 m²
 - Bedroom: 16 m²
 - 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)
- 2 wardrobes, walk-in closet
- Washing machine
- 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

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!

Viewings are possible starting 15.09.2026



**ImmoLöwin
GmbH**

069910664010

Anton Iakovlev

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.



ImmoLöwin GmbH

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,28 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 7,58 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2025-02-13
Etage:	18. Etage	Mietdauer:	3 Jahre
Zimmer:	2	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme
Abstellräume:	1		
Balkone:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	17.12.2030
		HWB:	A 23,23 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,8

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Lastenaufzug, Personenaufzug		
Befeuerung:	Fernwärme	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Belüftung:	Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Fernblick	Bad:	Dusche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Extras:	Sauna, Swimmingpool, Fahrradraum, Wellnessbereich, Grillstelle, Umkleidekabinen, Fitnessraum



**ImmoLöwin
GmbH**

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.462,44 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.850,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	220,40 €		
Heizkosten:	101,00 €		
Umsatzsteuer:	392,04 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.563,44 €		



**ImmoLöwin
GmbH**

Weitere Fotos





**ImmoLöwin
GmbH**





**ImmoLöwin
GmbH**





1220 Wien



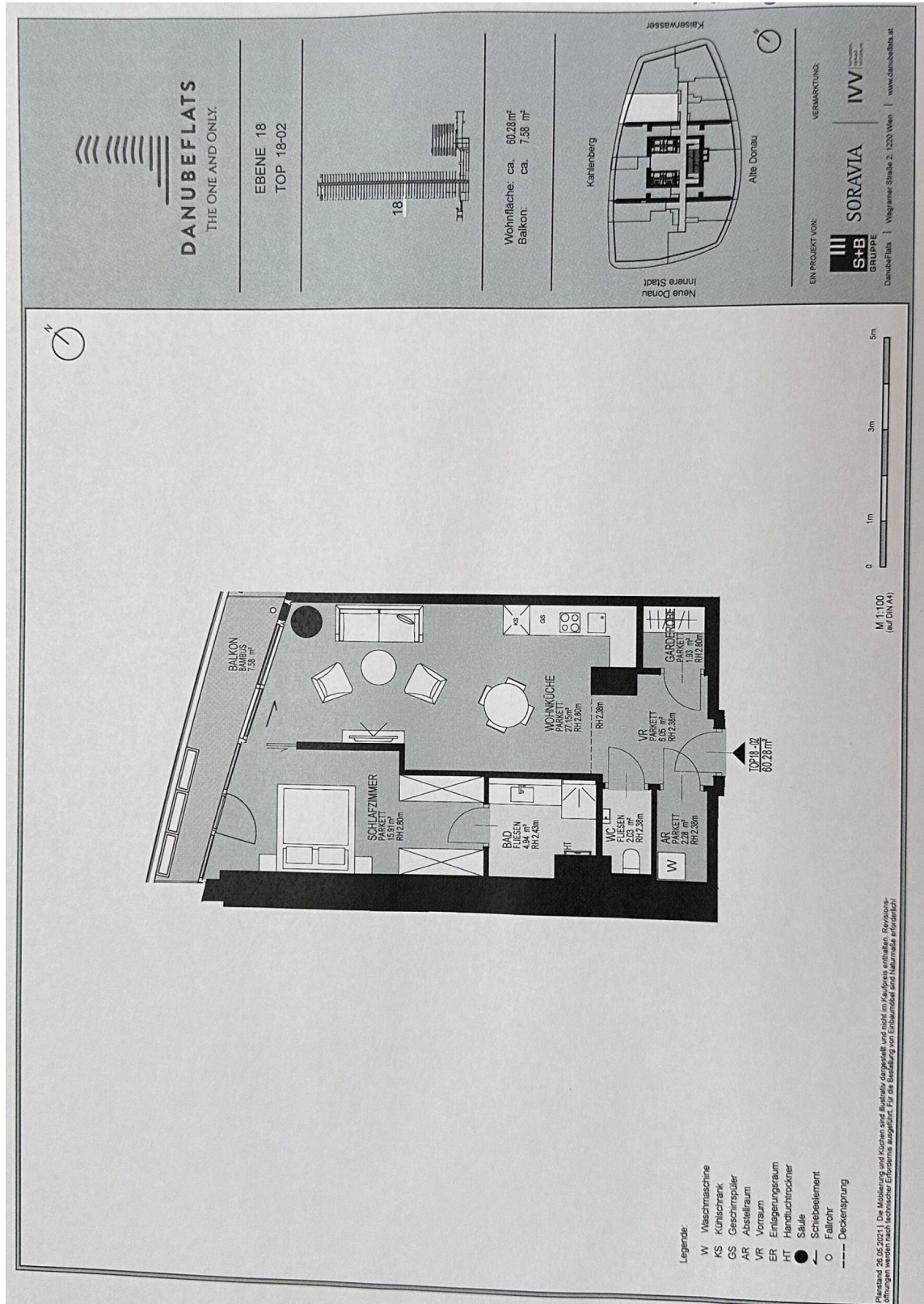
Sonstige	
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



ImmoLöwin
GmbH

Plan



Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.oivi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird
ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen
Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechti-
gten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise
bewirbt.
- (4)** Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.
- (5)** Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie
 1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
 2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
 2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
 3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten
- und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **innen einer Woche seinen Rücktritt erklären**, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).