

**SKYLIVING - VOLLMÖBLIERTE 2 ZIMMER MIT LOGGIA +
POOL + SAUNA + FITNESS (18.STOCK)**



Objektnummer: 1693/199

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,57 m ²
Nutzfläche:	51,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,29 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.438,05 €
Kaltmiete (netto)	1.144,00 €
Kaltmiete	1.307,32 €
Betriebskosten:	163,32 €
USt.:	130,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

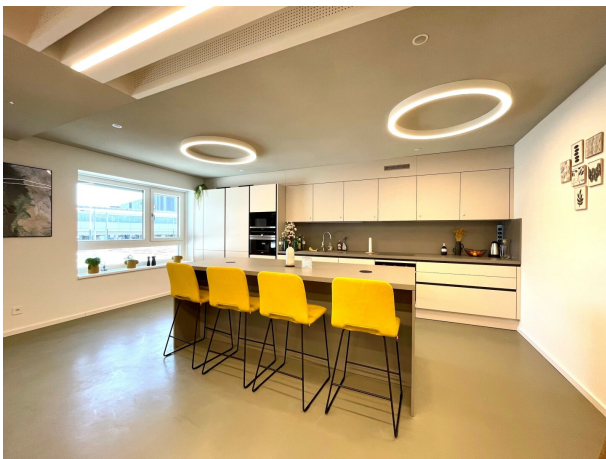


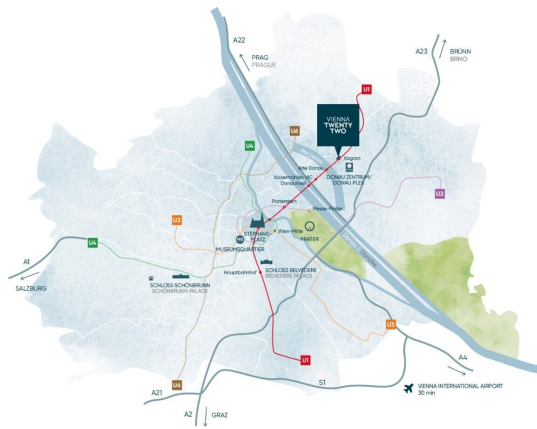


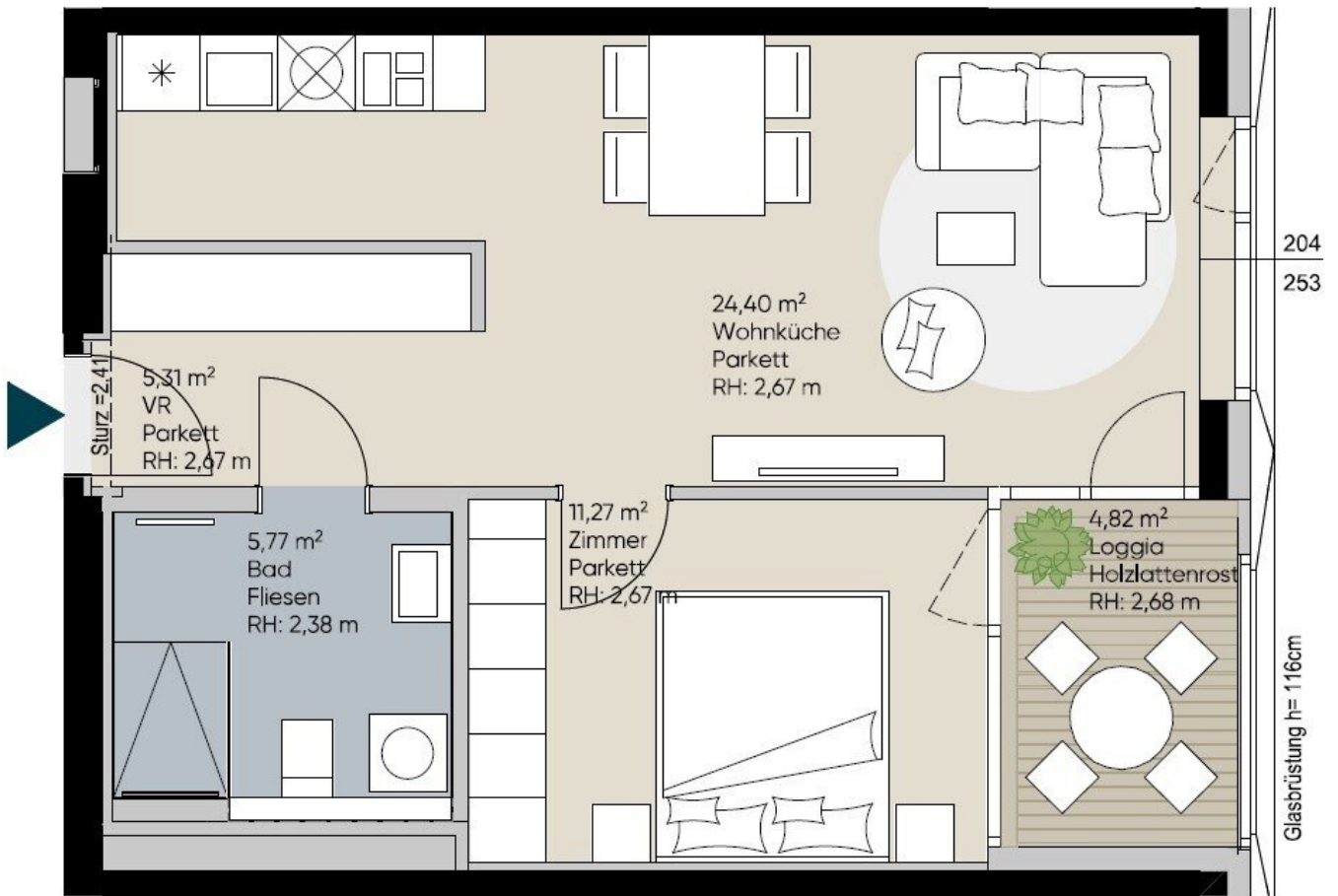












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 18. Liftstock des VIENNA TWENTY TWO welches 2023 fertiggestellt wurde und unmittelbar bei der Ubahn-Station Kagran (U1) nahe dem Donauzentrum und der Vienna International School (VIS) liegt. Der Turm hat insgesamt 33. Stockwerke und verfügt über eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitangeboten.

Das VIENNA TWENTY TWO besticht nicht nur durch seine außergewöhnliche Architektur sondern auch durch seine modernste energieeffiziente Gebäudetechnik. Hinzu kommt der effiziente Einsatz von bis zu 100% erneuerbarer Energie, die intelligente Grundwassernutzung und ein eigens entwickeltes Wärme-Kälte-Verbundsystem welches mit Hilfe von Geothermie das Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser versorgt. Zusätzlich sorgen Grünoasen und Wasserbecken für eine natürliche Kühlung und ein angenehmes Mikroklima.

Das Projekt überzeugt außerdem durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. So befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude die Ubahn-Linie U1 (Kagran), welche Sie in nur 10 Minuten zum Stephansplatz (Stadtzentrum) bringt. Außerdem erreichen Sie fußläufig die Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie die Autobuslinien 22A, 26A, 27A und 94A. Die Infrastruktur bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf. So erreichen Sie fußläufig das Donauzentrum sowie diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Banken, Apotheken, uvm.

Diese 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 52 m² (inkl. Loggia) und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
- Wohnzimmer mit neuer Wohnküche inkl. Geräten
- Loggia (4,82m²)
- Schlafzimmer mit Panoramafenster

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Parkettboden
- moderne Fliesen im Bad
- Waschmaschine
- diverse Möbel (Couch, Esstisch, Stühle, Bett, Vorhänge, Kasten, TV-Bank, TV, Kommode, Spiegel etc.)
- Handtuchwärmer
- moderne Wohnküche inkl. Geräten
- modernste Schallschutzfenster mit Mehrfachverglasung
- außenliegender Beschattung
- Deckenkühlung
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Parkmöglichkeit:

Auf Wunsch kann optional ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 200,- pro Monat angemietet werden.

Highlights:

- Rooftop-Pool mit 19m Länge und Sonnendeck (33. Stock)
- Fitnessraum
- Sauna mit Erholungsraum und Terrasse
- Concierge-Service
- Paketstation
- großer Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse
- Kinderspielraum
- Waschküche
- Hunde-Waschstation
- riesiger Fahrradraum mit Werkbank

Zusatzinformation:

Kosten für Heizung, Warmwasser und Kühlung sind in den Betriebskosten noch NICHT enthalten. Die Kosteneinschätzung für Heizung, Warmwasser und Kühlung inkl. USt beträgt

EUR 122,22 pro Monat.

Die Stromkosten sind nicht enthalten und sind mit dem jeweiligen Energieanbieter direkt abzurechnen.

Kosten:

- Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten Möblierung und USt.: € 1.438,05
- Kosteneinschätzung (inkl. USt) für Heizung, Warmwasser, Kühlung: € 122,22
- Gesamt: € 1.560,27
- Kautions: 3 BMM

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 543 61 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap