

**TEILMÖBLIERT MIT LOGGIA - POOL/SAUNA/FITNESS -
VIENNA 22 MIT FERNBLICK**



Objektnummer: 6158

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	2.600,00 €
Kaltmiete (netto)	2.363,64 €
Kaltmiete	2.363,64 €
USt.:	236,36 €
Infos zu Preis:	

Heizung-Kühlung-Wasser erfragen bei Mieter!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien









NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL





NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

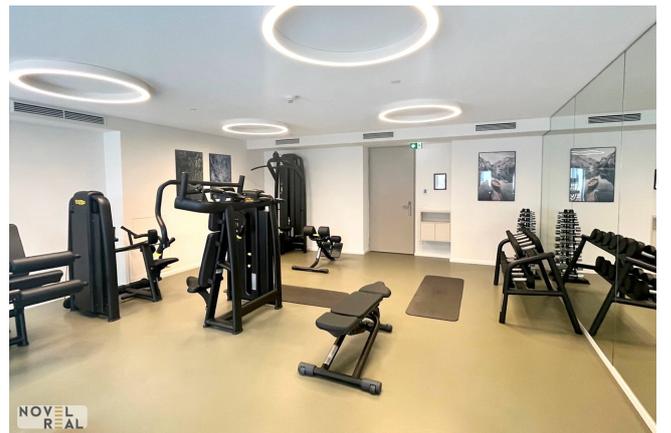
**GENIEßEN SIE DEN KOMFORT DER EINZIGARTIGEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN,
DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN !**

- Roofop-Pool mit 19m Länge und atemberaubenden Blick auf die Stadt, die Berge und den Sonnenuntergang
- Saunabereich mit Ruheraum samt Umkleekabinen und Sanitäräumen
- Fitnessraum mit Technogym-Geräten und Zugang auf die Gemeinschaftsterrasse
- Multifunktionale Gemeinschaftsküche mit Jugendspielraum und Zugang auf die Gemeinschaftsterrasse
- Gemeinschaftsterrasse mit Kleinkinderspielplatz
- Waschsalon mit Waschmaschinen und Trocknern
- Indoor-Waschplatz mit Warmwasser und Podest für Haustiere, Fahrräder und Sportequipment
- Fahradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes, samt Werkbank und Waschplatz
- Post- und Paketboxen in der repräsentativen Lobby
- Autofreie, großzügige Freiflächen und grüne Ruheoasen für Begegnung und Erholung
- 8 Tiefgaragenplätze, davon 2 mit E-Ladestation für die vermietbaren Wohneinheiten

NOVEL
REAL









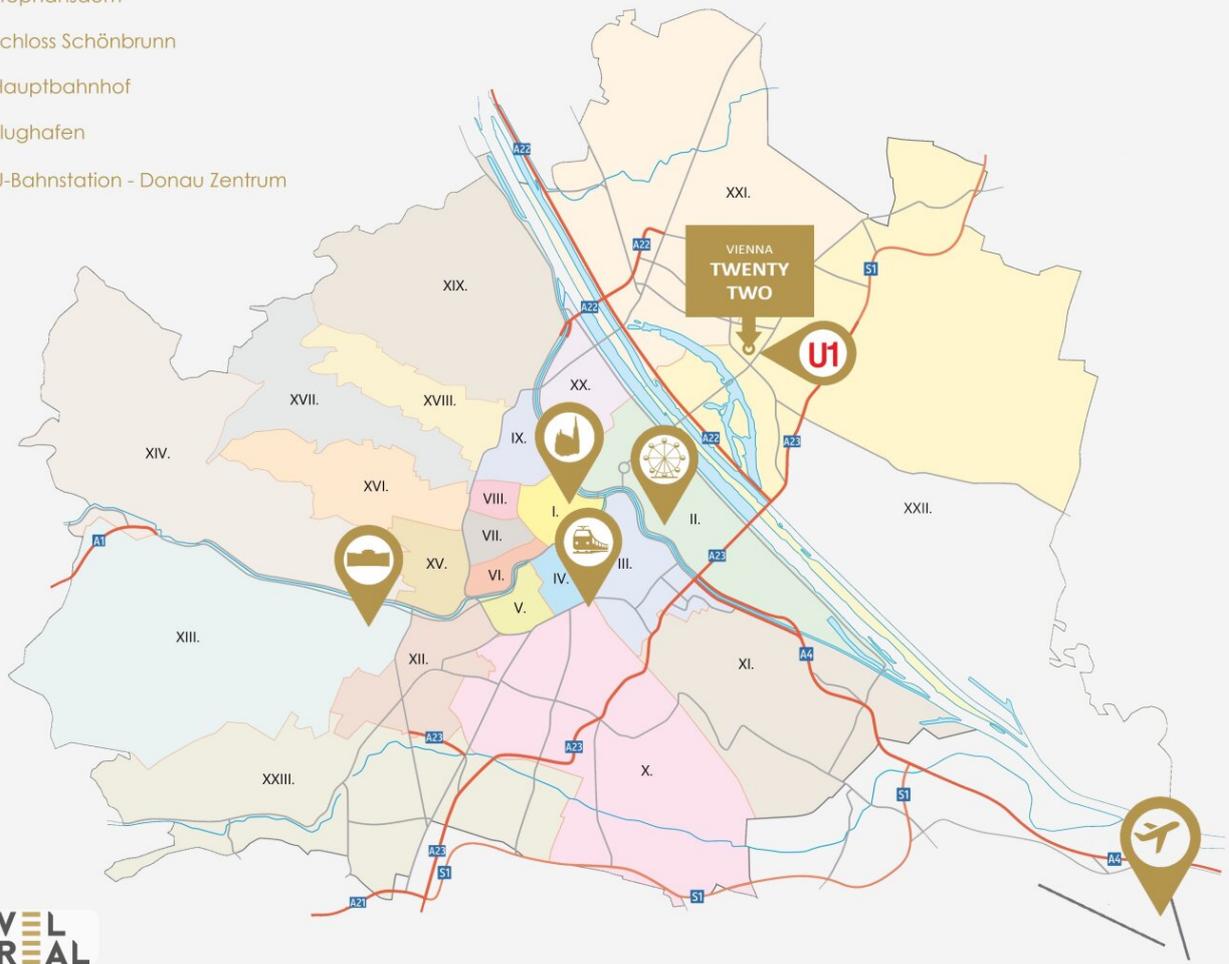




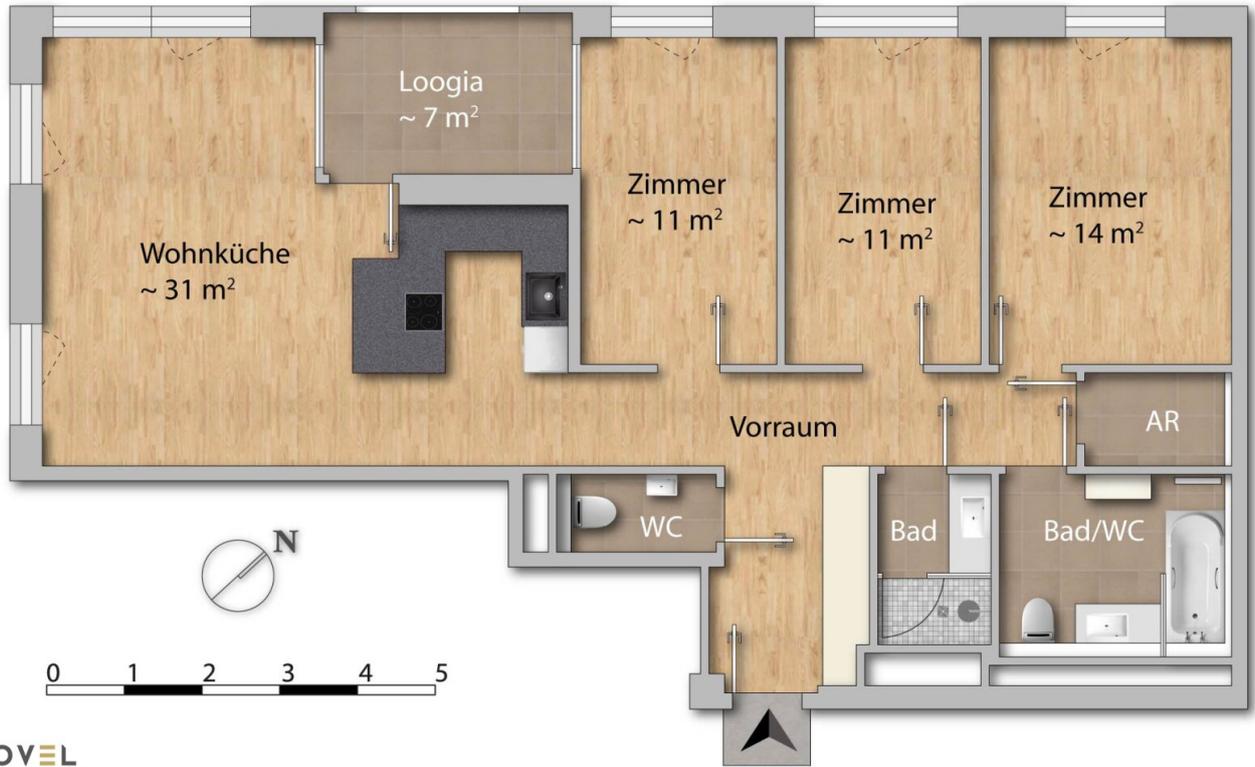




-  Stephansdom
-  Schloss Schönbrunn
-  Hauptbahnhof
-  Flughafen
-  U-Bahnstation - Donau Zentrum



**NOVEL
REAL**





Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung steht eine neuwertige, **EXKLUSIVE UND TEILMÖBLIERTE WOHNUNG MIT LOGGIA UND TRAUMHAFTEN FERNBLICK** im 21. Stockwerk im neuen und faszinierenden Projekt "**Vienna Twentytwo**" gegenüber dem Donau Zentrum und der **U-Bahnlinie U1**, neben der Vienna International School und nahe der Alten Donau/Donauinsel und dem Vienna International Center (Donau City). **Genießen Sie diese perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung samt all den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung.**

Zusätzlich kann ein Stellplatz mit E-Ladestation in der hauseigenen Tiefgarage um € 230,- p.m. angemietet werden.

WOHNEN MIT AUSSERGEWÖHNLICHEM MEHRWERT

- **Rooftop-Pool** mit 19m Länge und atemberaubenden Fernblick
- **Saunabereich mit Ruheraum** samt Umkleidekabinen und Sanitärräumen
- **Fitnessraum** mit Technogym-Geräten
- **Multifunktionale Gemeinschaftsküche** mit Jugend- und Kinderspielraum
- **Gemeinschaftsterrasse** mit Kleinkinderspielplatz
- **Waschsalon** mit Waschmaschinen und Trocknern
- **Indoor-Waschplatz** mit Warmwasser für Haustiere, Fahrräder und Sportequipment
- **Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes**, samt Werkbank u.v.m.

ENERGIEEFFIZIENT UND ÖKOLOGISCH

Das Wohnhaus mit insgesamt 330 Wohnungen und 33 Stockwerken wurde **nach höchsten ökologischen Standards mit modernster, energieeffizienter Gebäudetechnik** neu errichtet. Jeder Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung und eine geräuschlose Deckenkühlung**.

Hinzu kommt der effiziente **Einsatz von bis zu 100 % erneuerbarer Energie, eine intelligente Grundwassernutzung und ein eigens entwickeltes Wärme-Kälte-Verbundsystem**, welches mit Hilfe von Geothermie das Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser versorgt.

EINZIGARTIGKEIT DIESES VERMIETERS

Dem Vermieter ist es ein Anliegen, sich deutlich von allen anderen Anbietern zu unterscheiden und Ihnen das Beste zu bieten:

- **maximaler Stauraum durch maßgefertigte und durchdachte Einbaumöbel**
- **raumhohe, große Luxusküche mit weißen Glasrückwänden für mehr Leichtigkeit**
- **exklusive Teilmöblierung – geringe Investitionen für mehr Flexibilität bei höchster Wohnqualität**
- **5 Jahre Mietdauer mit Option auf Verlängerung**
- **Vermieter ist Eigentümer von 20 Wohnungen im Haus und hat eine zusätzliche Hausverwaltung für seine Mieter engagiert.**

4-ZIMMER-WOHNUNG MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON 100,21 m² - INKLUSIVE LOGGIA

MIT TRAUMHAFTEN FERNBLICK & HOCHWERTIGER TEILMÖBLIERUNG UND AUSSTATTUNG

Raumhohe Luxusküche in U-Form mit Bar

- Siemens Geräte
- Ewe Nanoo Oberfläche (weiß matt)
- Spüle aus Silgranit in Farbe der Arbeitsplatte (schwarz)
- Backrohr mit integrierter Mikrowelle
- Induktionskochfeld, Dunstabzug
- Kühl-Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- integriertes Abfallsystem u.v.m.

Komplett ausgestattetes Badezimmer mit Toilette

- Badewanne mit Glas-Duschwand
- Waschtischunterschrank mit 2 Laden
- Spiegelschrank raumhoch mit Leuchte
- Hochschrank für noch mehr Stauraum
- Handtuchheizkörper u.v.m.

Komplett ausgestattetes 2. Badezimmer

- Walk-In Dusche mit Glasabtrennung
- Waschtischunterschrank mit 2 Laden
- integrierter Spiegel mit Leuchte
- Handtuchheizkörper u.v.m.

Komplett ausgestattete Gäste-Toilette

- Spiegelschrank raumhoch
- Handwaschbecken
- Toilettenaccessoires

Sonstige Möblierung und Ausstattung

- **Einbauschränk im Vorraum und in großen Schlafzimmer**
- **Abstellraum mit tiefem Wandregal** und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- **LED Deckenleuchten** - ausgenommen Wohn-Essbereich
- Eichendielen-Parkettböden der Marke Weitzer
- **Loggia - windgeschützt samt Falt-/Schiebeelementen aus Glas**

- Beschattung mit windsicheren Außenscreens

- Sicherheitstüre und digitale Videosprechanlage

Pauschalmiete (inkl. Hausbetriebskosten und USt): € 2.600,00,- p.m.

plus verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Kühlung und Kalt- und Warmwasser dzt. ca. € 310,- p.m.

Zusätzlich kann ein **Stellplatz mit E-Ladestation** in der hauseigenen Tiefgarage um € 230,- p.m. angemietet werden.

ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage samt Telefonnummer und Ihre Terminvorschläge für eine Besichtigung.

URBANE WOHNOASE MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTUKTUR

Im neuen Stadtquartier „**VIENNA TWENTYTWO**“ entsteht ein außergewöhnlicher Ort zum Leben – modern, urban und zugleich naturverbunden.

Direkt gegenüber dem **Donau Zentrum** und der **U1-Station Kagran**, in unmittelbarer Nähe zur **Vienna International School**, zur **Alten Donau**, **Donauinsel** und zum **Vienna International Center (Donau City)**, bietet diese Lage alles, was urbanes Wohnen so attraktiv macht: kurze Wege, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und höchste Lebensqualität.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung ist perfekt:

- **U-Bahnlinie U1** – in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zum Hauptbahnhof

- **Vienna Airport Lines** – direkte Verbindung zum Flughafen

- **Donau Zentrum** – eines der größten Einkaufszentren Wiens direkt gegenüber
- **Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés** – im Quartier selbst und in der unmittelbaren Umgebung

Auch die **Gewerbeparks Stadlau und Kagran** sind mit dem Auto in nur wenigen Minuten erreichbar. Damit vereint diese Lage urbanen Komfort mit optimaler Erreichbarkeit – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

FREIZEIT & ERHOLUNG

Nur wenige Schritte entfernt warten die **Alte Donau** und die **Donauinsel** – zwei der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens.

Hier genießen Sie **Wasser, Natur und Bewegung**:

- Strandbäder, Segelschulen und Bootsverleih
- Malerische Rad- und Laufstrecken
- Zahlreiche Lokale mit einzigartigem Ambiente entlang der Alten und Neuen Donau

Für Sportbegeisterte liegen Tennisplätze nur rund **1 km** entfernt, mehrere **Golfclubs** sind in etwa **15 Autominuten** erreichbar.

Auch **Pferdeliebhaber** kommen auf ihre Kosten – eine Vielzahl an Reitställen und Reitclubs befindet sich im Umkreis von **10 Autominuten, 20 Minuten mit dem Fahrrad** oder **30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln**.

BESONDERHEITEN DER UMGEBUNG

- Urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur
- Freizeit- und Erholungsgebiete direkt vor der Haustüre
- Vielfältige Gastronomie mit internationalem Flair
- Erstklassige Verkehrsanbindung (U-Bahn, Airport Shuttle, Autobahn)
- Nähe zu Schulen, Nahversorgern und medizinischen Einrichtungen

FAZIT

„**VIENNA TWENTYTWO**“ steht für ein neues Lebensgefühl – **urban, modern und naturnah zugleich**.

Hier wohnen Sie dort, wo Wien am lebenswertesten ist: mitten im Geschehen und dennoch umgeben von Ruhe, Wasser und Grün.

Hinweis:

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

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 <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap