

**U-Bahn U1 Kagran - Sauna - Loggia - Fitnessraum -
Deckenkühlung - Pool am Dach**



Objektnummer: 16397

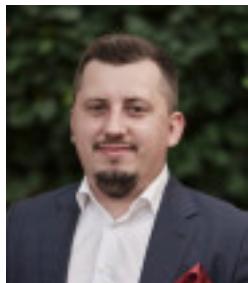
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,62 m ²
Nutzfläche:	78,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.323,84 €
Kaltmiete (netto)	2.112,58 €
Kaltmiete	2.112,58 €
USt.:	211,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

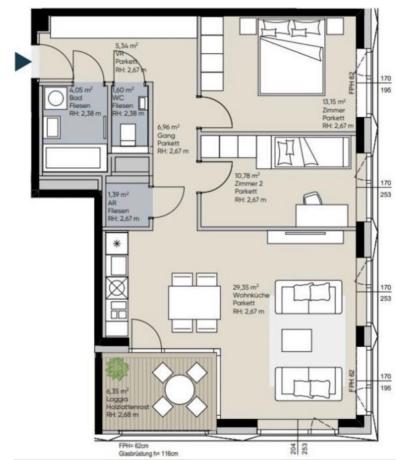
Ihr Ansprechpartner

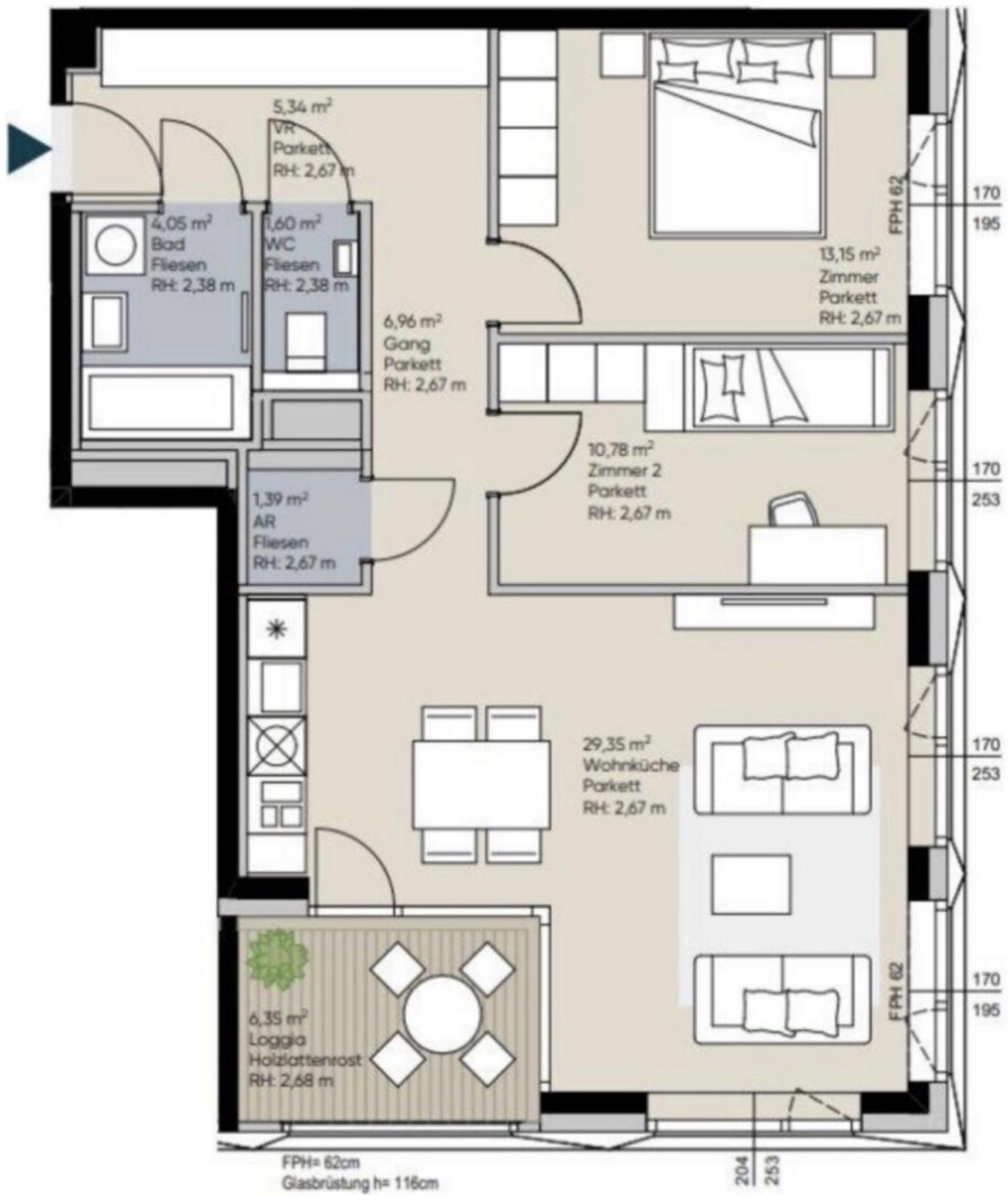


Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330





Objektbeschreibung

Donauzentrum - Ausgezeichnete Verkehrsanbindung - Fußbodenheizung - Hochwertige Ausstattung

In beliebter Wiener Wohnlage, im 22. Gemeindebezirk, wurde im Herbst 2022 ein exklusives Wohnbauprojekt in schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Der Baukörper zeichnet sich durch zeitlos modernes Design mit gegliederter Fassade aus. Die großzügig und offen angelegten Wohnräume ermöglichen eine flexible Platzierung Ihrer Einrichtung und somit die individuell optimierbare Raumnutzung. Großflächige Fenster stellen die bestmögliche Nutzung von Tageslicht sicher und gewähren einen freien Blick in die Umgebung.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Vollwärmeschutzfassade
- Erstbezug
- Außenfläche
- Fußbodenheizung
- Parkettboden Eiche Natur
- Hochwertiger Fliesenbelag
- Mehrfachverglasung aller Glaselemente
- Glaselemente mit Sonnenschutzsystemen, Solar-Beschattung oder elektrischen Raffstores
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- moderne Gegensprechanlage

Allgemeinflächen des Hauses:

- Lobby
- Fahrradraum
- Fitnessraum mit modernen Fitnessgeräten zur kostenlosen Benutzung der Bewohner
- hauseigene Sauna
- Pool am Dach
- Partyraum mit Küche
- Jugendraum
- Waschraum
- Einlagerungsräume
- Kinderspielplatz

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn - **U1 Kagran** - ca. 1 Gehminute

Straßenbahnenlinien - **25, 26** - ca. 2 Gehminuten

Buslinien - **22A, 26A, 27A, 93A, 94A, N26** - ca. 2 Gehminuten

Flughafen Wien Terminal - **Vienna Airport Lines 3** - ca. 2 Gehminuten

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt **25,6 kWh/m²a** welcher der **Klasse B** entspricht.

Die Wohnungen werden befristet auf **5 Jahre** vermietet.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 111

Die Wohnung besteht aus **3 Zimmern**, mit knapp **73m² Wohnfläche** sowie einer eigenen **Loggia** mit ca. **6m²** und gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich / Vorraum**
- **Küche (die Küche ist voll ausgestattet)**
- **Großzügige Wohnküche mit Loggiazugang**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**
- **Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss**
- **Getrennte WC mit Waschbecken**
- **Loggia**

Aufteilung der Kosten:

Gesamtmiete : **2.323,84€**(inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer)

Kaution : 3 Bruttomonatsmieten

Kosten für die Mietvertragserrichtung : 360,-- Euro (zzgl. 20% USt.)

Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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