

**VIENNA TWENTYTWO Living | U-Bahn-Station KAGRAN  
U1 | Moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und  
Loggia | Rooftop POOL | Fitnessraum & Saunabereich**



Außenbereich

**Objektnummer: 16380**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,29 m²
<b>Nutzfläche:</b>	55,07 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.271,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.271,82 €
<b>USt.:</b>	127,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



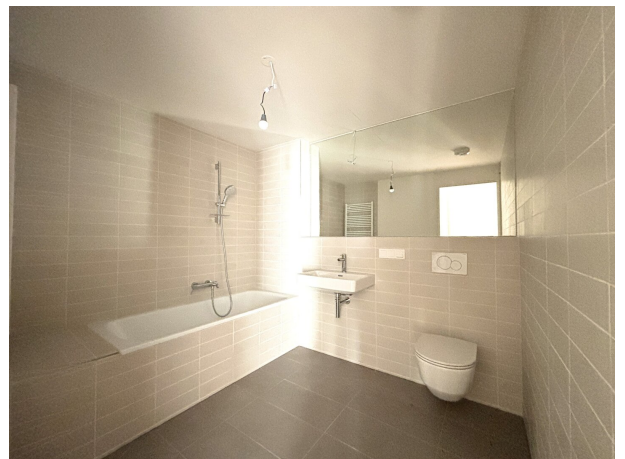
### Team Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

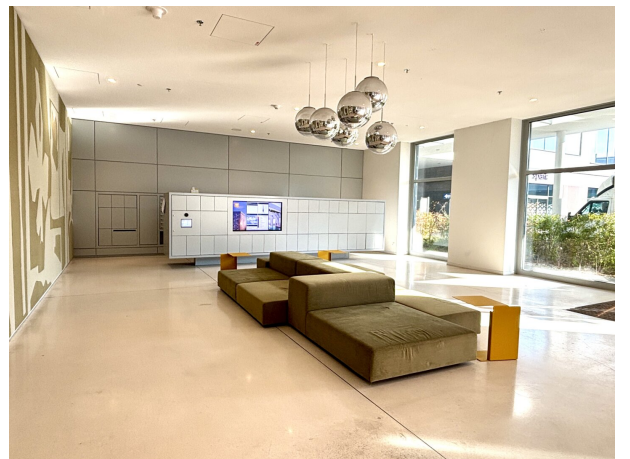
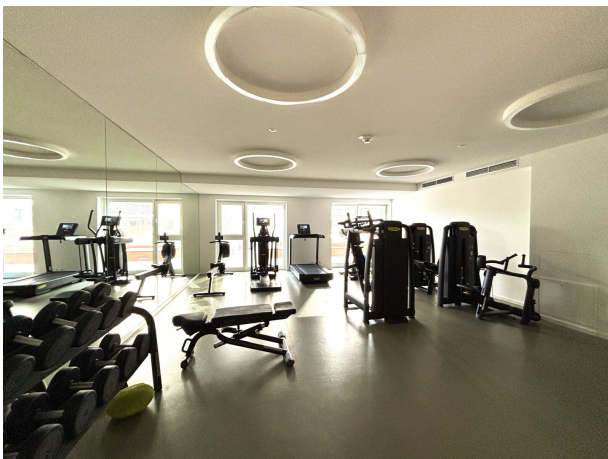
T +4313709098



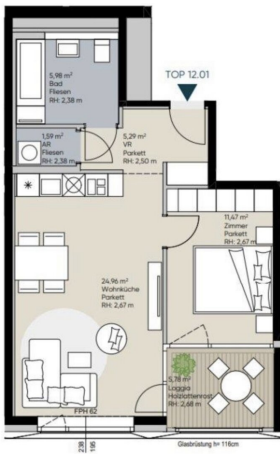


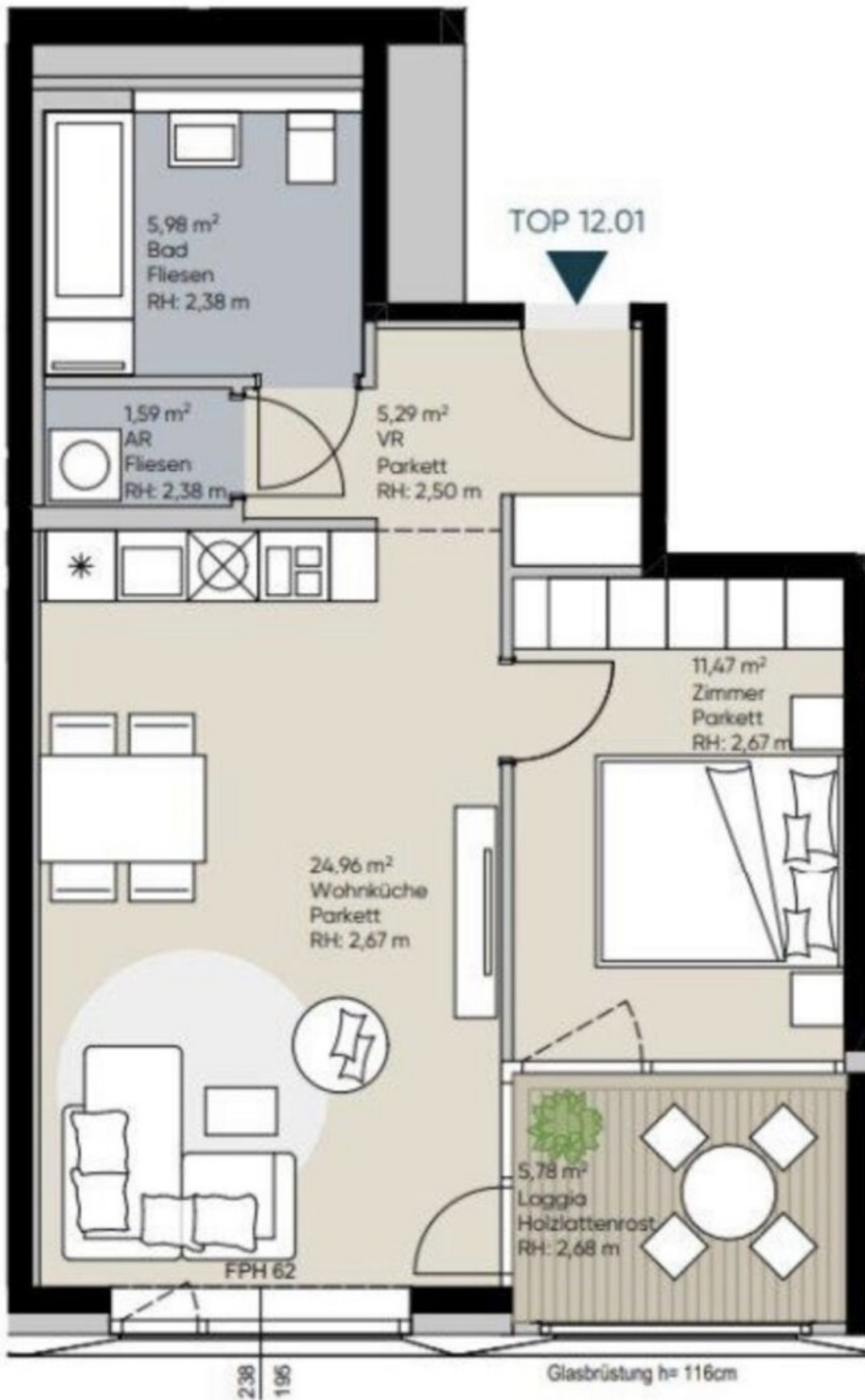












## Objektbeschreibung

### Top 112 | 2 Zimmer | ca. 49m<sup>2</sup> | 12. Obergeschoss

Top 112 befindet sich im **12. Obergeschoss** und **schenkt luftige, helle Räumlichkeiten**. Vom Vorraum aus hat man direkten **Zugang zum Bad**, zum **Abstellraum** sowie zur **Wohnküche**. Der **Wohnraum** verfügt über eine **moderne Einbauküche** und einen **Ausgang zur Loggia**, auf der sich eine **gemütliche Frühstücksecke** einrichten lässt. Das **Schlafzimmer** bietet ca. **11 m<sup>2</sup> Fläche** und begeistert mit einem **schönen Ausblick durch bodentiefe Fenster**.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,29 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,59 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,98 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 24,96 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,47 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 5,78 m<sup>2</sup>

#### Ausstattungs Highlights:

- **Eichenparkett Kaschmir** in Dielenoptik von *Weitzer Parkett*
- **Keramik-Wandfliesen (30 x 60 cm)** und **Bodenfliesen von Marazzi** im Sanitärbereich
- **Hochwertige Marken-Sanitärausstattung** von *Hansa*, *Villeroy & Boch* und *Geberit*
- **Moderne Einbauküche**
- **3-fach verglaste Fenster** für optimale Wärme- und Schalldämmung



- **Terrassendielen aus österreichischer Lärche** auf den Loggien

### **Wohnkomplex TwentyTwo:**

**Top 112** befindet sich im **12. Obergeschoss** des **Neubauprojekts „Vienna TwentyTwo Living“**, das dem Objekt zahlreiche **moderne Annehmlichkeiten** bietet. Ein **Fitnessraum**, ein **Rooftop Pool** sowie ein **Saunabereich** stehen den Bewohnern zur Verfügung und bieten exklusive Möglichkeiten für **Erholung und Freizeit**.

Ein **Kinderspielplatz**, **Partyräume** und **modern gestaltete Außenflächen** runden das attraktive Gesamtangebot ab. Das Projekt wurde **nachhaltig und umweltschonend** errichtet, sodass die zukünftigen Bewohner die **Vorteile modernen Wohnens** sorgenfrei genießen können.

### **Mietwohnungen im 12. Stock, die verfügbar sind:**

1) TOP 104: 78,68 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 2314,56 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

2) TOP 105: 46,93 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1439,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

3) TOP 106: 50,56 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1499,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

4) TOP 109: 50,56 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1539,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

5) TOP 110: 46,74 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

6) TOP 103: 49,68 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1429,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

### **Lage:**

Für alle, die ein **urbanes und modernes Leben** führen möchten – mit allem Wichtigen direkt vor der Haustür – und dennoch gerne Zeit im **Grünen oder am Wasser** verbringen, ist diese Lage ein wahres **Juwel**. Das nahegelegene **Donau Zentrum** bietet eine Vielzahl an **Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten**, darunter Kinos, Cafés und zahlreiche Restaurants. Nur einen **Katzensprung entfernt** liegt die **Alte Donau**, ideal zum **Spazieren, Laufen, Radfahren oder Bootfahren** – ein perfekter Ort zum Abschalten inmitten der Stadt. Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: In der Umgebung befinden sich die **Steffl Arena**

(Eislaufhalle) sowie mehrere **Fitnessstudios**. Die **U1-Station Kargran**, nur **eine Minute zu Fuß entfernt**, ermöglicht eine **schnelle Verbindung ins Stadtzentrum** – in nur **15 Minuten** erreichen Sie den **Stephansplatz**.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn U1 Richtung Leopoldau / Oberlaa (1 min Gehweg)
- Straßenbahn 25, Haltestelle "Kargran" Richtung Aspern, Oberdorfstraße/Floridsdorf (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 26, Haltestelle "Kargraner Platz" Richtung Hausfeldstraße/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 27, Haltestelle "Kargraner Platz" Richtung Aspern Nord/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Bus 93A, Haltestelle "Kargran" Richtung Kargran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kargran" Richtung Kargran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- nur 15 min bis zum Stadtzentrum -> U1 Richtung Oberlaa bis zum Stephansplatz

**Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.**

### **Kostenübersicht:**

Monatliche Gesamtmiete: EUR 1399,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 350,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 4197,00 (3 BMM)

**Gerne steht Ihnen Team Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 677 61585215 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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