

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



Außenbereich

**Objektnummer: 16380**

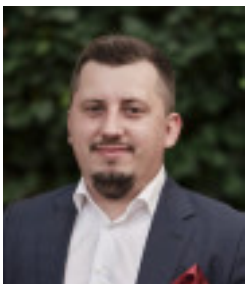
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## 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 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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



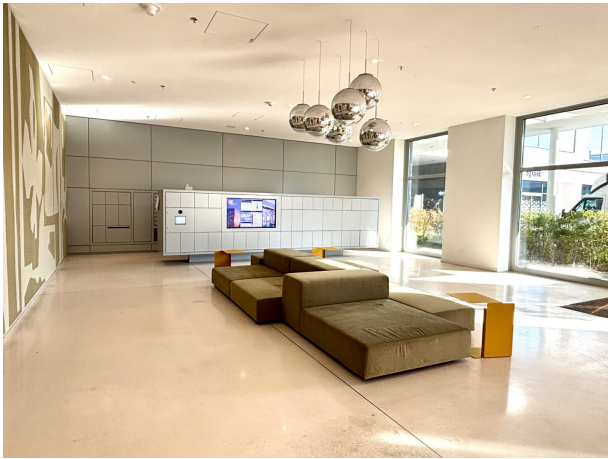
### Alexandru Filimon

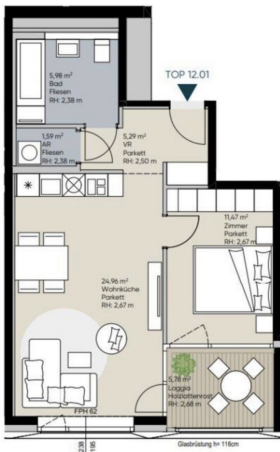
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

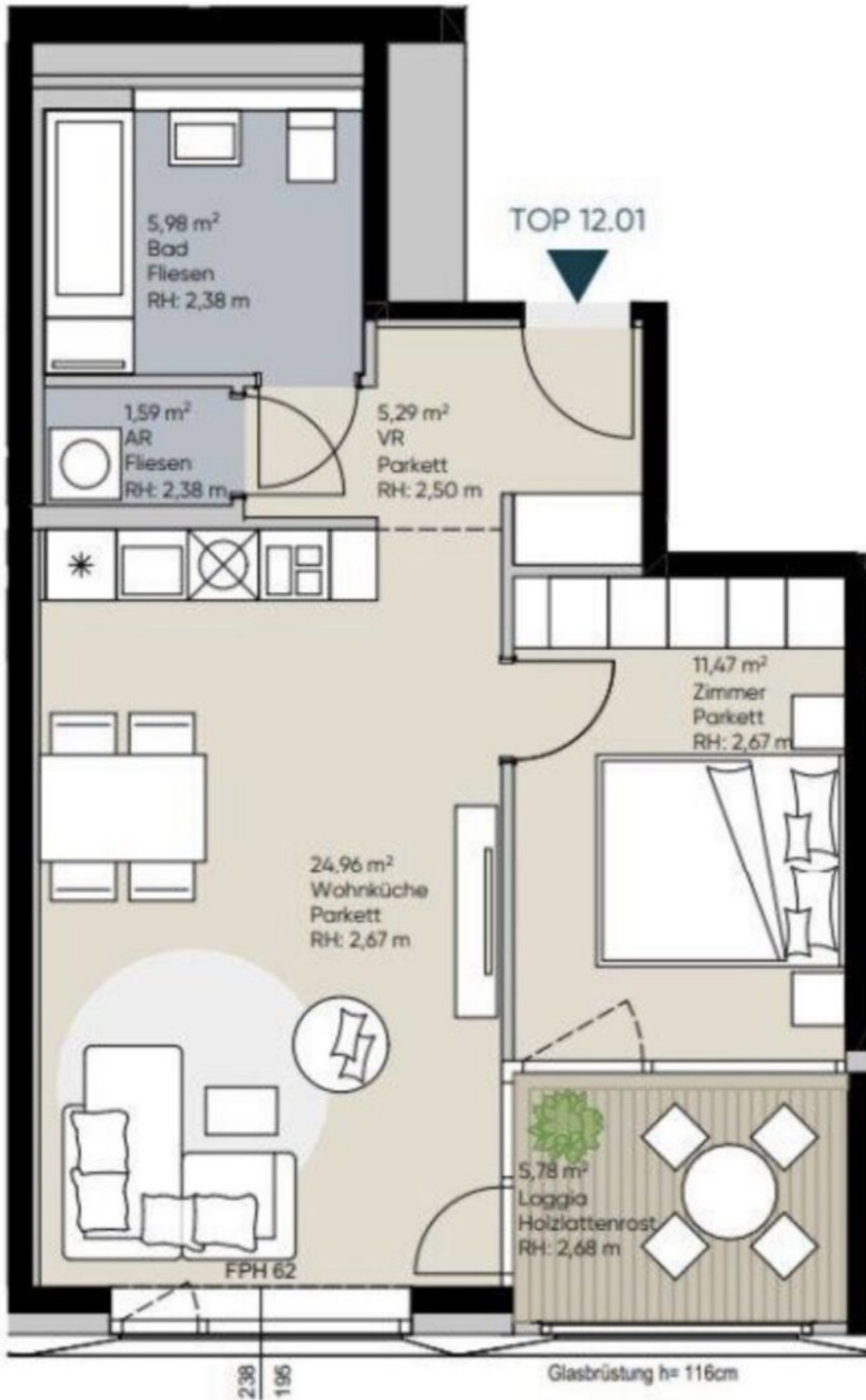
T +43 660 285 0330  
H +43 660 285 0330











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

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

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

4) 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 Kagran**, 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 "Kagran" Richtung Aspern, Oberdorfstraße/Floridsdorf (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 26, Haltestelle "Kagraner Platz" Richtung Hausfeldstraße/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 27, Haltestelle "Kagraner Platz" Richtung Aspern Nord/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Bus 93A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kagran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kagran/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 400,00 (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