

**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

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

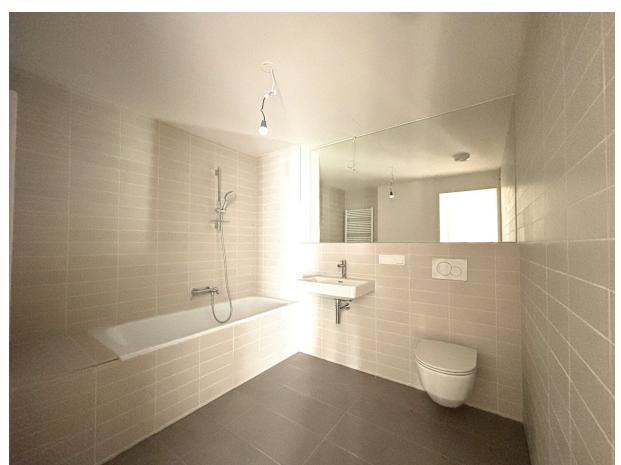


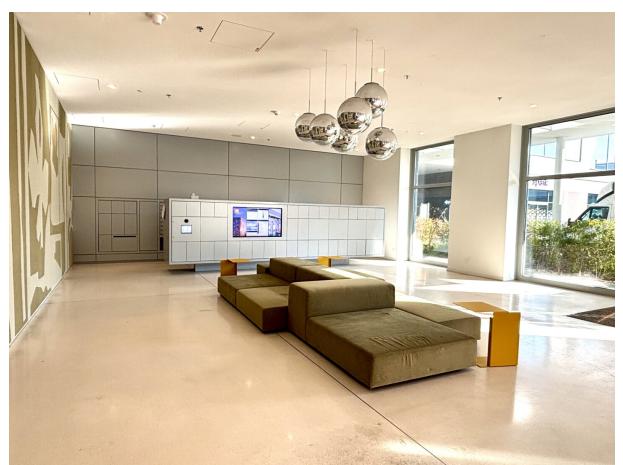
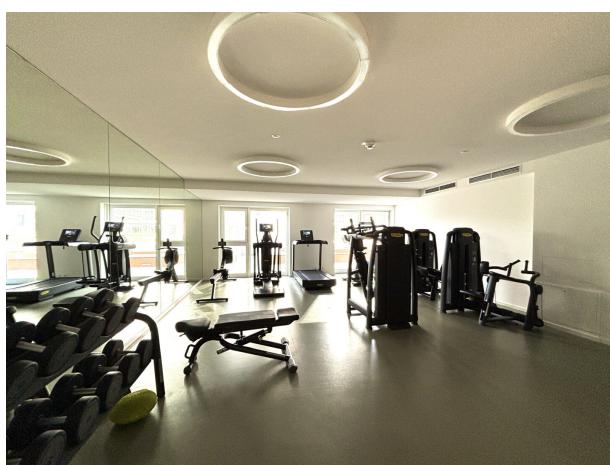
Team Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

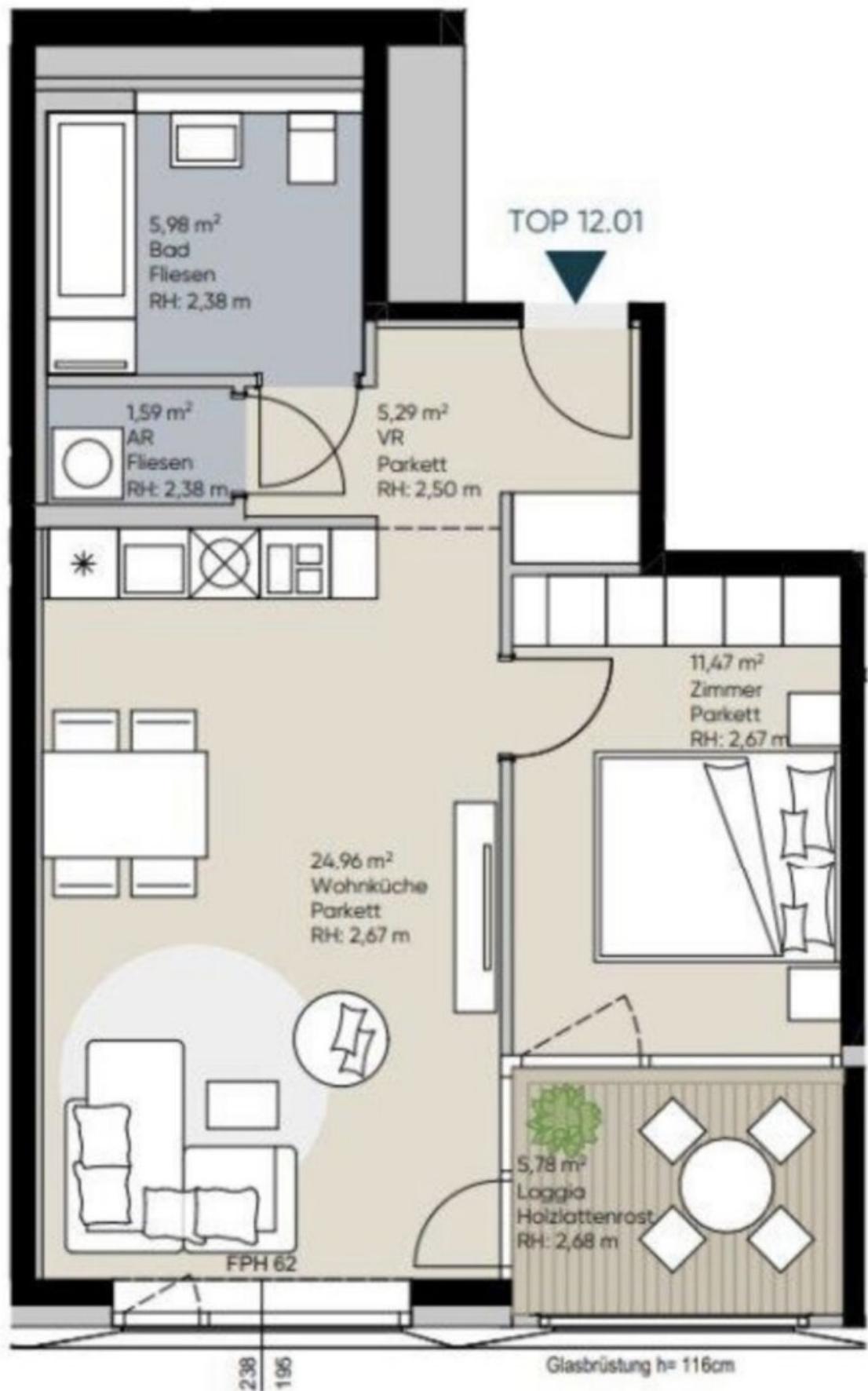
T +4313709098











Objektbeschreibung

Top 112 | 2 Zimmer | ca. 49m² | 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 m²** Fläche und begeistert mit einem **schönen Ausblick durch bodentiefe Fenster**.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,29 m²
- Abstellraum: ca. 1,59 m²
- Bad: ca. 5,98 m²
- Wohnküche: ca. 24,96 m²
- Zimmer: ca. 11,47 m²
- Loggia: ca. 5,78 m²

Ausstattungshighlights:

- **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 m² Brutto Miete: EUR 2314,56 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 2) TOP 105: 46,93 m² Brutto Miete: EUR 1439,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 3) TOP 106: 50,56 m² Brutto Miete: EUR 1499,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 4) TOP 109: 50,56 m² Brutto Miete: EUR 1539,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 5) TOP 110: 46,74 m² Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 6) TOP 103: 49,68 m² 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 "Kagrainer Platz" Richtung Hausfeldstraße/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 27, Haltestelle "Kagrainer Platz" Richtung Aspern Nord/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Bus 93A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kargran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kagran" 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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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