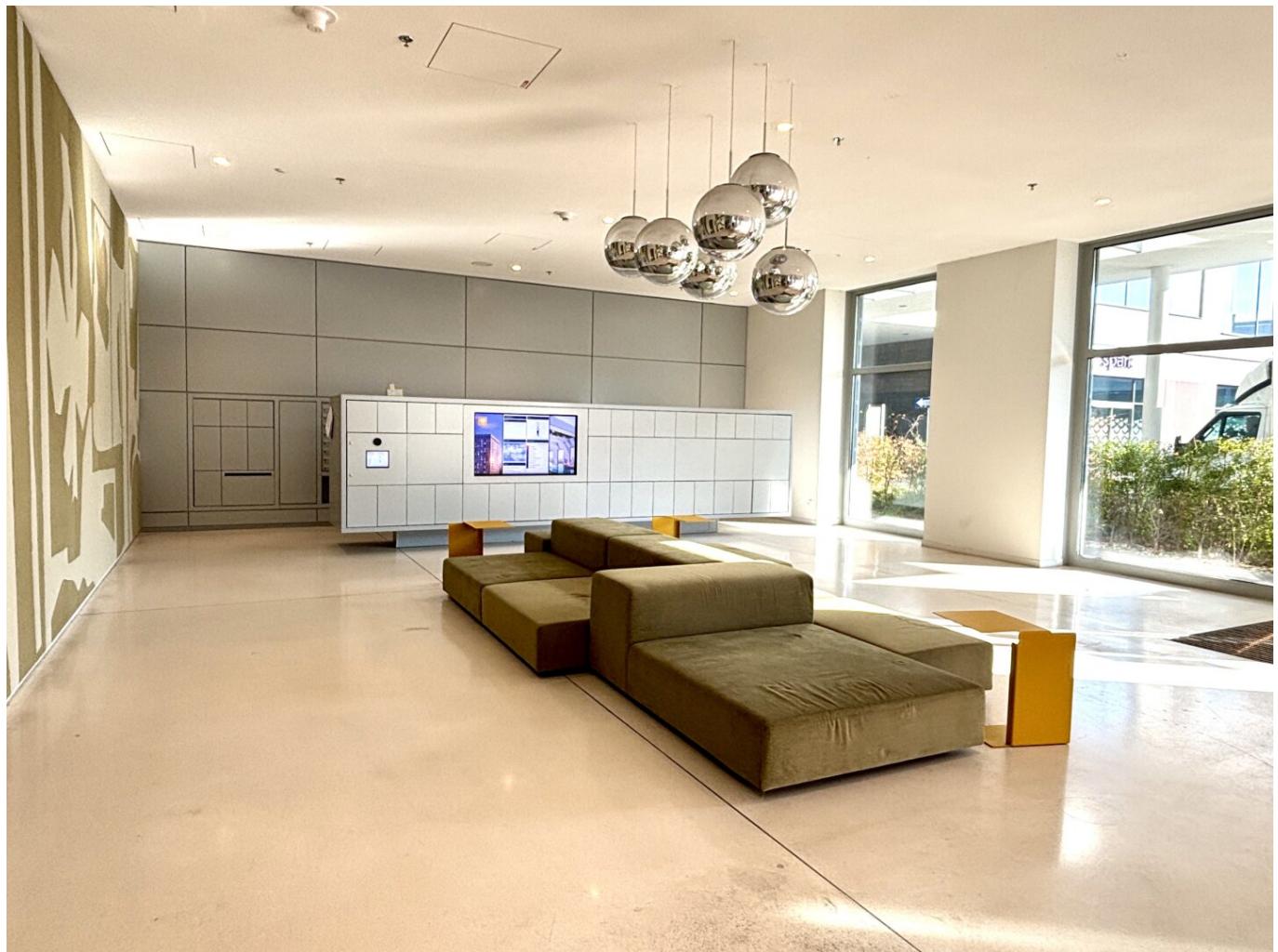


**VIENNA TWENTYTWO I U-Bahn-Station KAGRAN U1 I  
Moderne Wohnung mit Loggia I Rooftop POOL & SAUNA I  
Fitnessraum**



Lobby

**Objektnummer: 16378**

**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>	46,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.226,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,36 €
<b>USt.:</b>	122,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

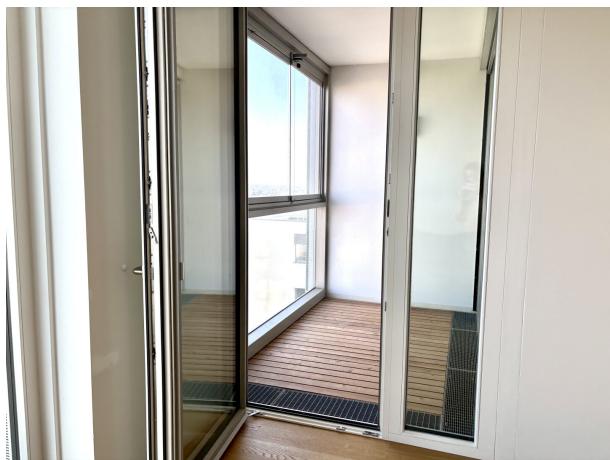


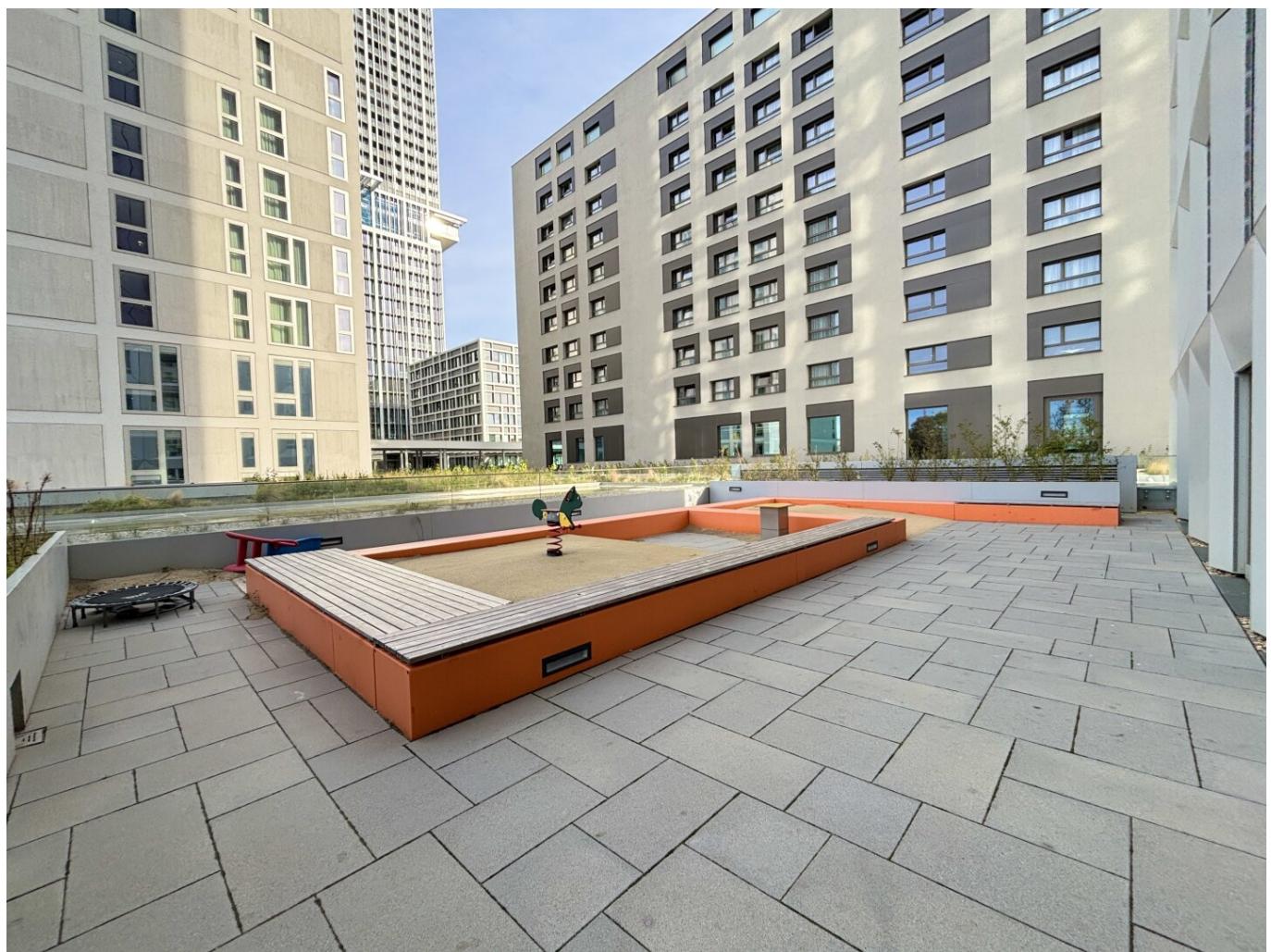
### Team Ringsmuth

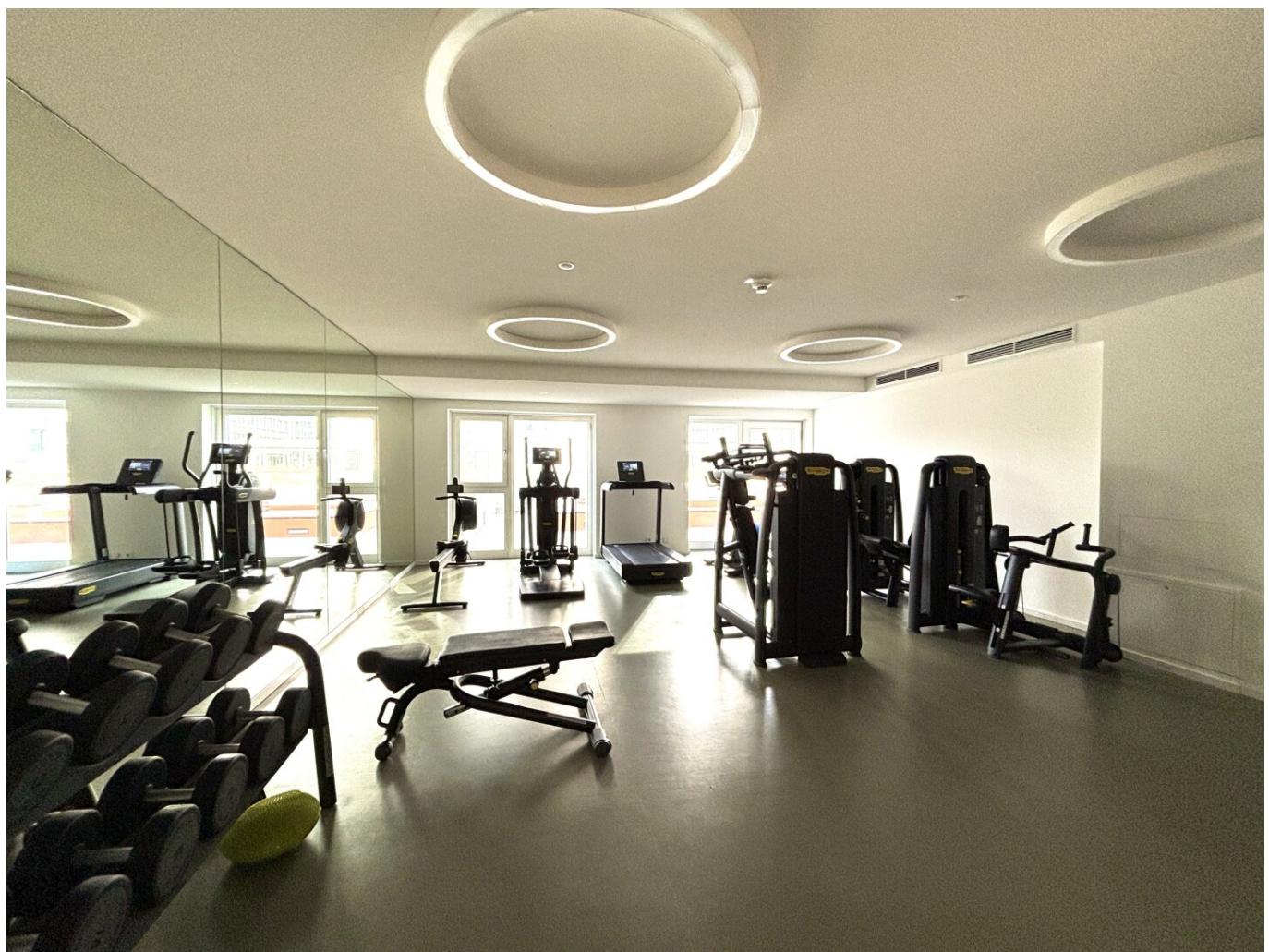
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

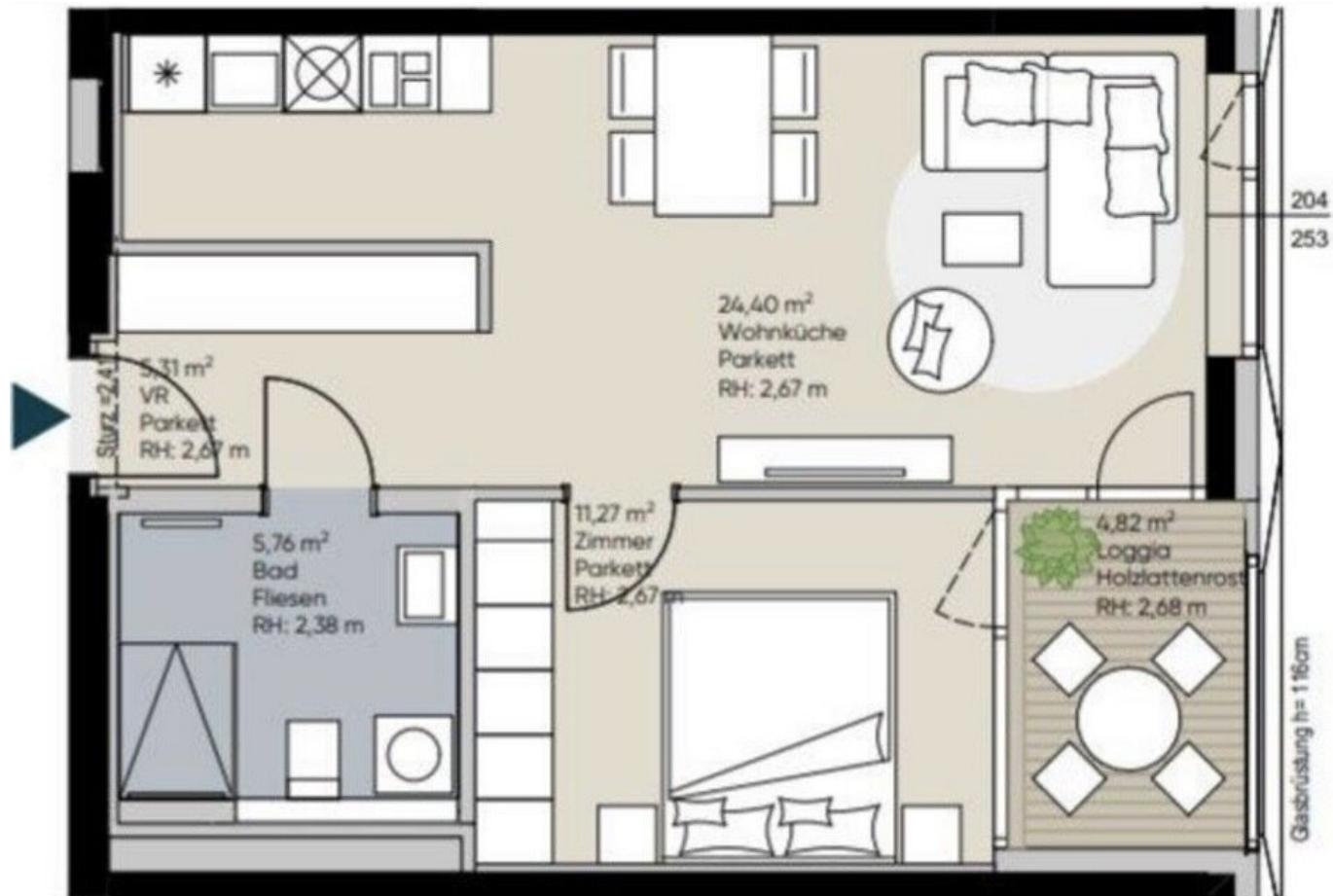
T +4313709098

Gerne  
Verfüg









# Objektbeschreibung

## Top 110 | 2 Zimmer | ca. 47m<sup>2</sup> | 12. Obergeschoss

Diese Wohnung **schenkt Ihnen eine tolle Lage** sowie ein **durchdachtes Raumkonzept**. Der Vorraum bietet **Zugang zum Badezimmer** sowie zur **Wohnküche**. Da die Küche **durch eine Trennwand abgegrenzt** ist, wirkt der **Wohnbereich besonders luftig und einladend**. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf eine **charmante Loggia mit ausgezeichnetem Stadtblick**. Das **Schlafzimmer** schenkt ausreichend Platz für einen **großzügigen Einbauschrank** sowie ein **komfortables Bett**.

### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,31 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 24,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,27 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,76 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 4,82 m<sup>2</sup>

### Highlights:

- **Spectacular Rooftop Pool**
- **Exclusive Gym**
- **Private Wellness Area**
- **Stylish Lobby**

### Wohnkomplex TwentyTwo:

Top 110 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 103: 49,68 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1429,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 6) TOP 112: 49,29 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1399,00 (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 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 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

Kaution: EUR 4.047,00 (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 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