

**U1 KAGRAN | Moderne Wohnung mit Loggia | Rooftop
POOL | FITNESSRAUM | SAUNA**



Rooftop Pool

Objektnummer: 16377

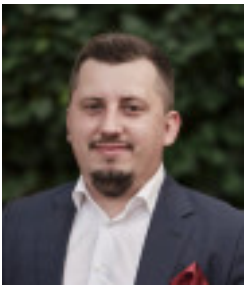
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,56 m ²
Nutzfläche:	55,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.539,00 €
Kaltmiete (netto)	1.399,09 €
Kaltmiete	1.399,09 €
USt.:	139,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

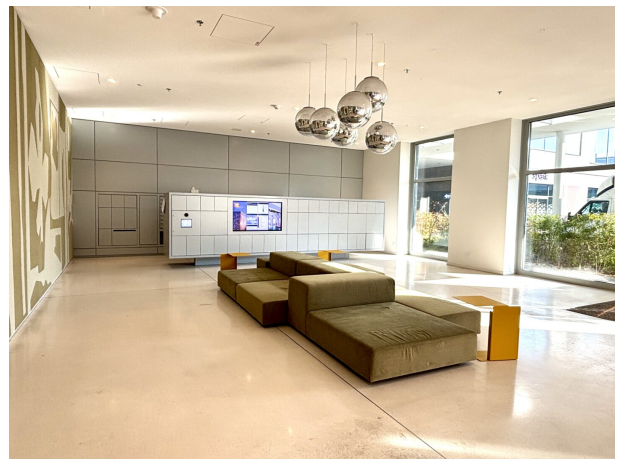
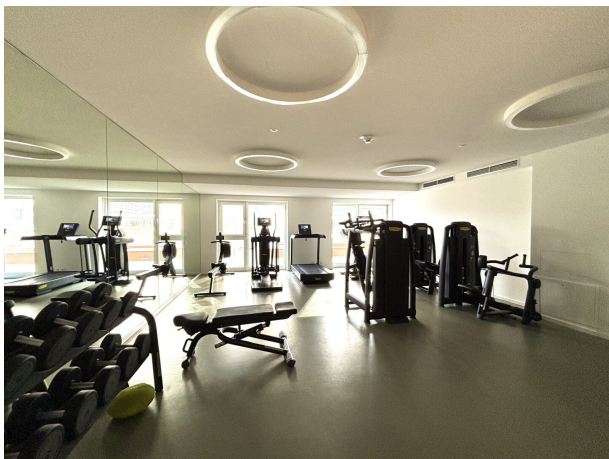


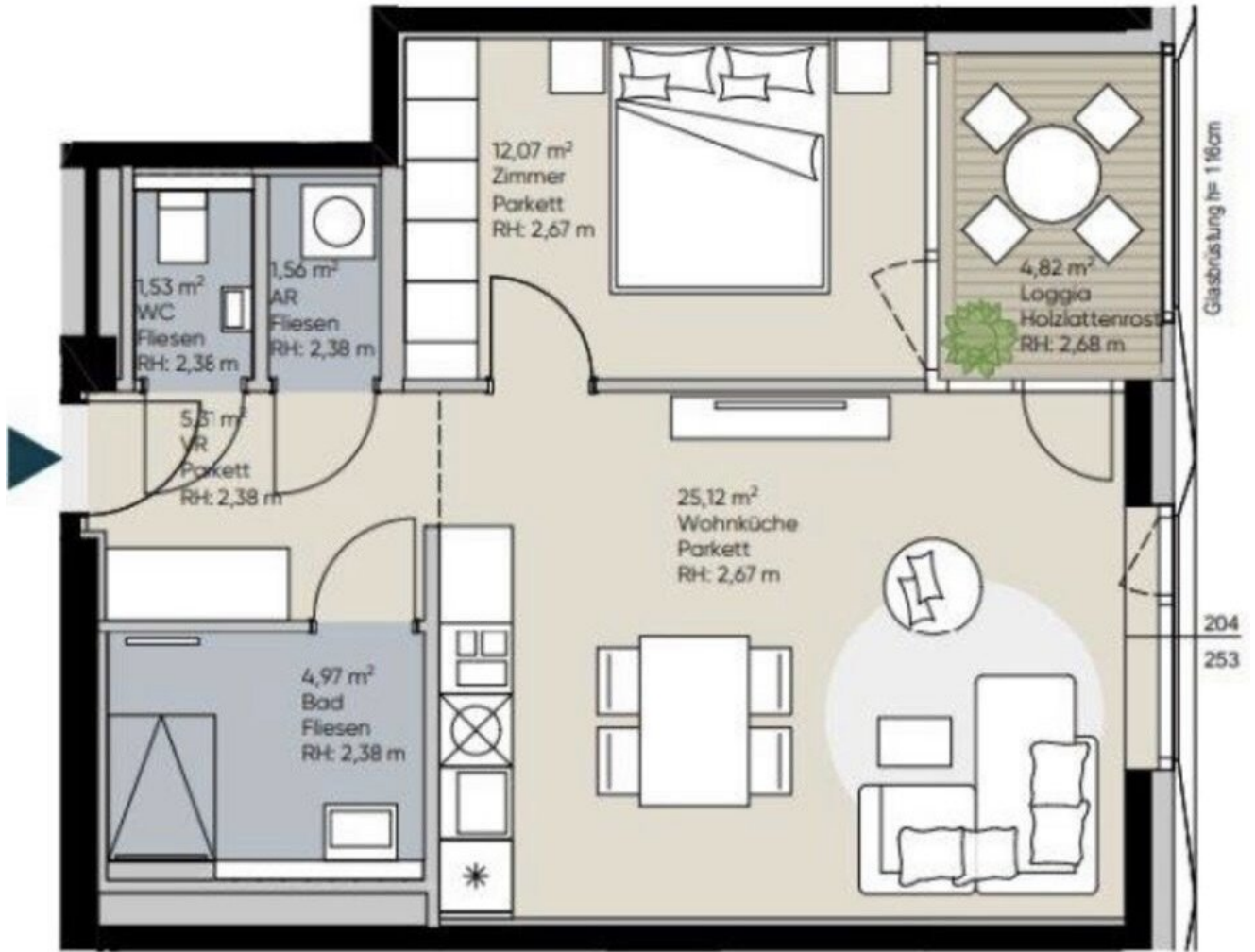
Alexandru Filimon

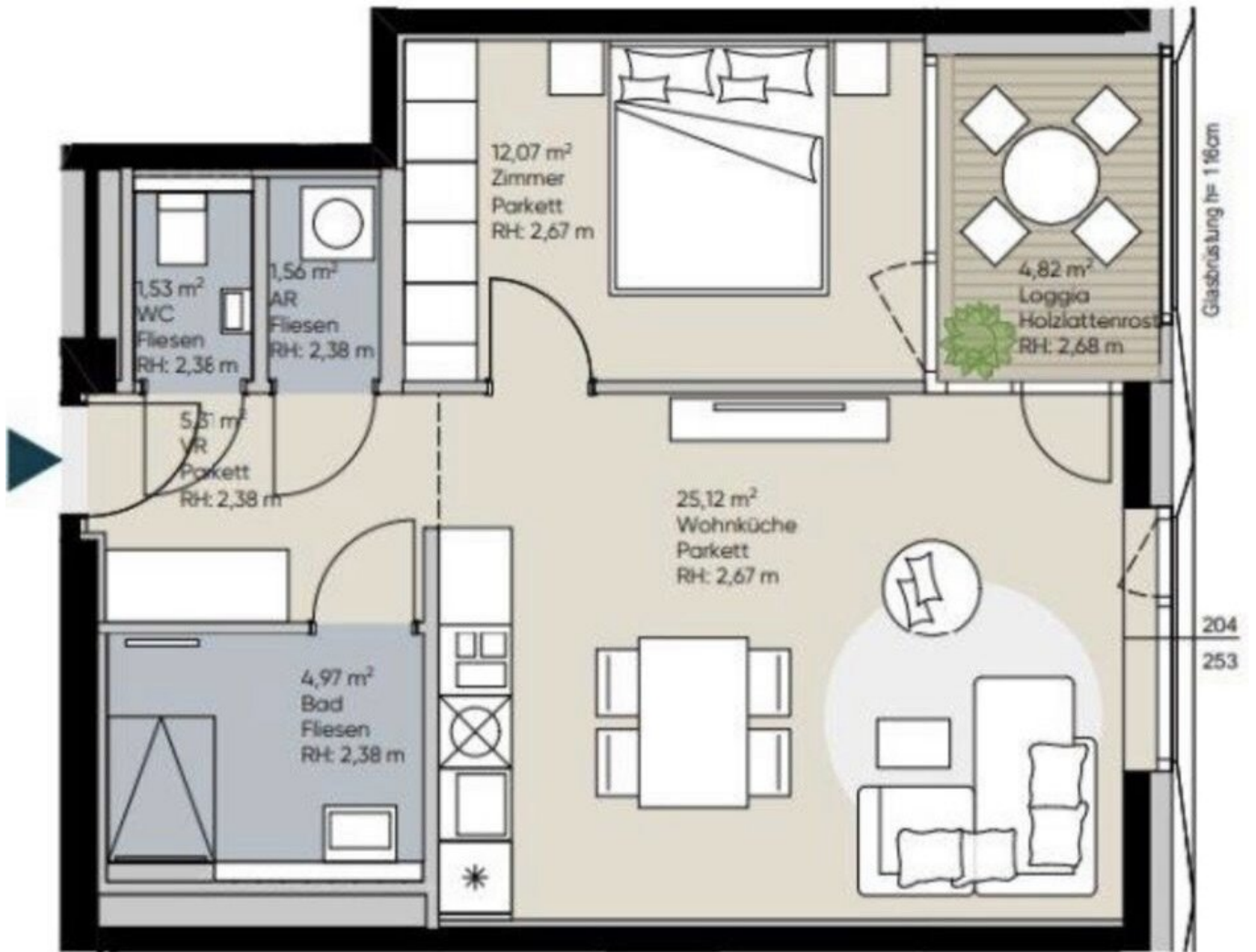
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330









Objektbeschreibung

Top 109 | 2 Zimmer | ca. 51m² | 12. Obergeschoss

Diese **moderne Wohnung** lädt dazu ein, ihre **tollen Räumlichkeiten** zu entdecken: vom kompakten Vorzimmer aus gelangt man in das **separat abgetrennte WC**, den **Abstellraum** sowie das **Badezimmer mit Dusche**. Vom Vorraum öffnet sich der **luftige Wohnbereich**, in dem die **Einbauküche** bequem Platz findet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die **nette Loggia**. Das **Schlafzimmer mit ca. 12 m²** bietet einen **ruhigen Rückzugsort**, um den stressigen Tag hinter sich zu lassen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,31 m²
- Wohnküche: ca. 25,12 m²
- Zimmer: ca. 12,07 m²
- Bad: ca. 4,97 m²
- WC: ca. 1,53 m²
- Abstellraum: ca. 1,56 m²
- Loggia: ca. 4,82 m²

Ausstattungshighlights:

- **Eichenparkett Kaschmir** in Dielenoptik von *Weitzer Parkett*
- **Keramik-Wandfliesen (30 × 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 109 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 m² Brutto Miete: EUR 1499,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

2) TOP 103: 49,68 m² Brutto Miete: EUR 1429,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

3) TOP 110: 46,74 m² Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

4) TOP 112: 49,29 m² 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 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 1539,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 400,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 4.617,00 (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 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