

**VIENNA TWENTYTWO Living | U-Bahn-Station U1 Kagran |  
Moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und  
Loggia | Donau Zentrum Nähe | Rooftop Pool | Sauna &  
Fitness**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 16374**

**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>	48,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</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.

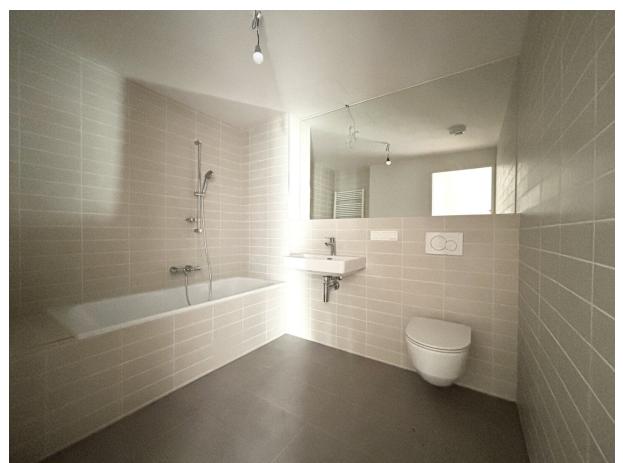
## Ihr Ansprechpartner

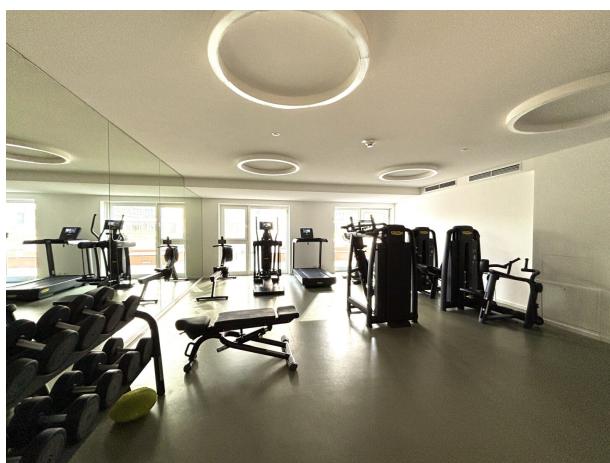


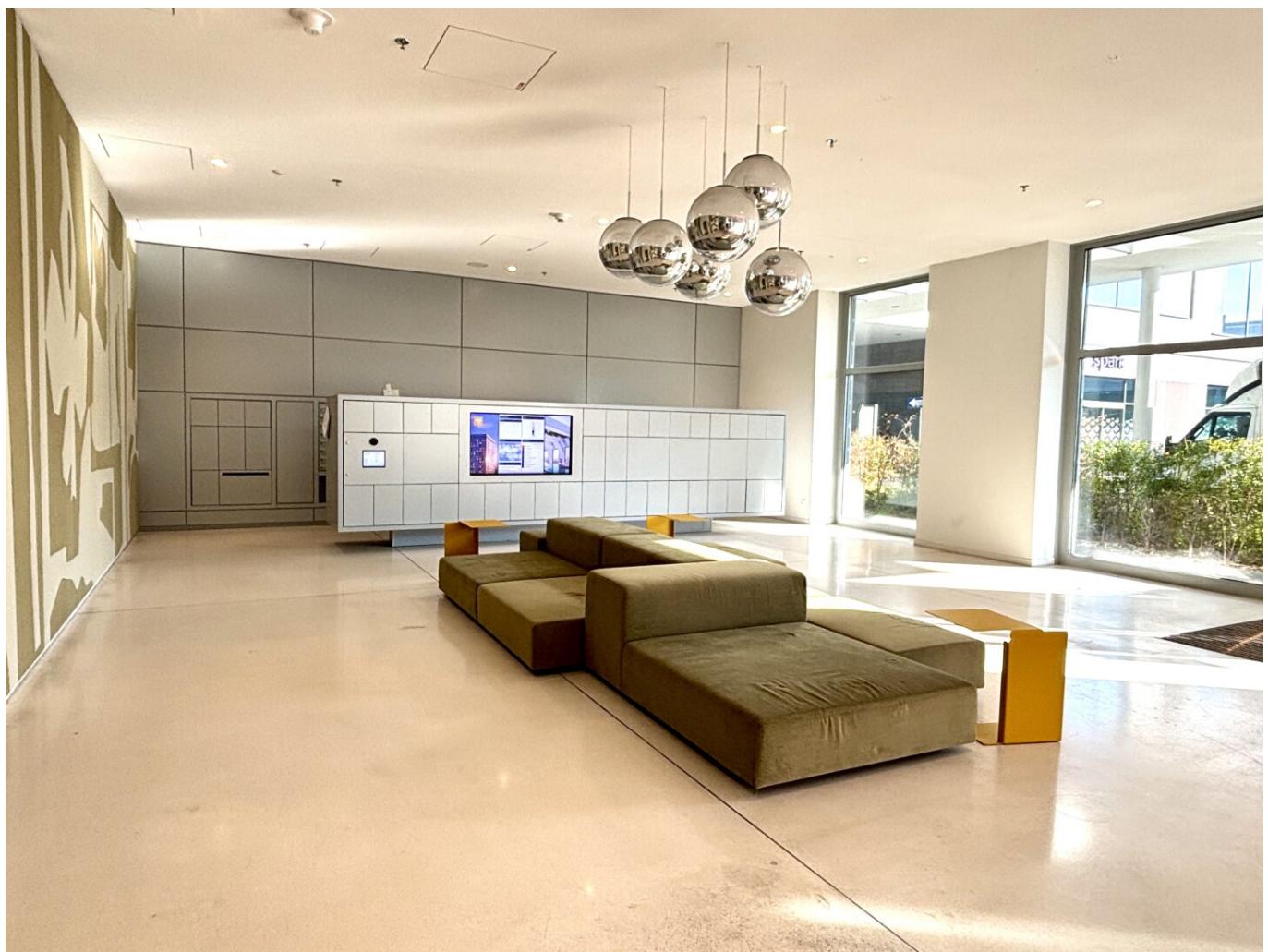
### Team Ringsmuth

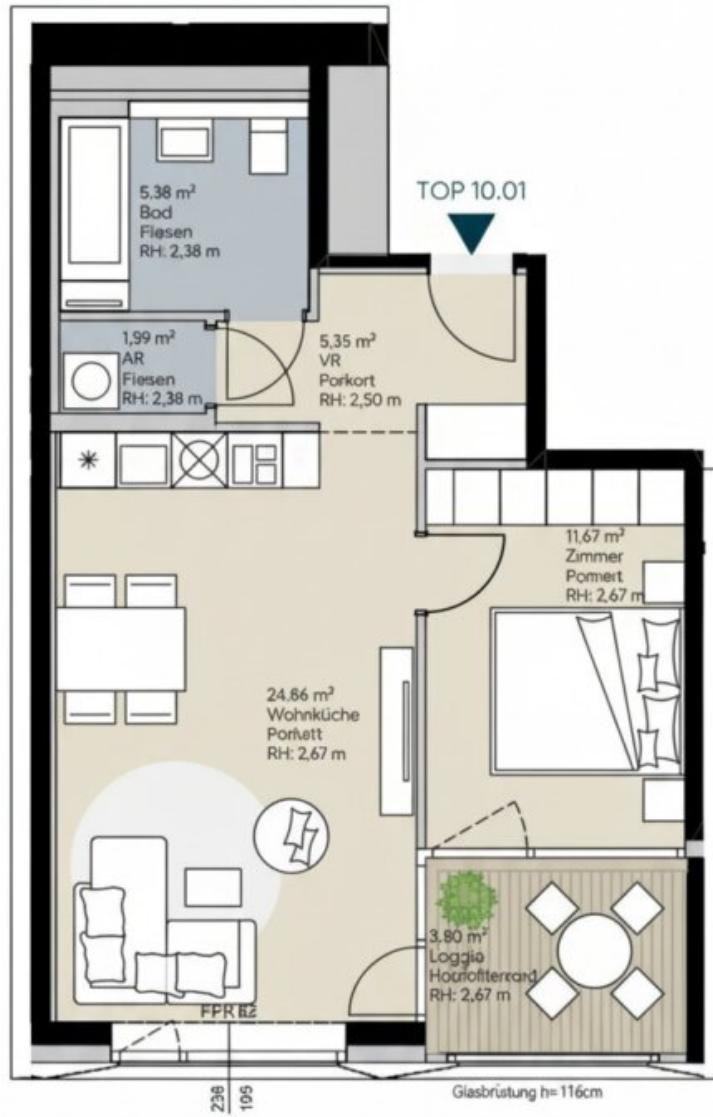
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +4313709098









# Objektbeschreibung

## Top 92 | 2 Zimmer | ca. 49m<sup>2</sup> | 10. Obergeschoss

Diese Wohnung **verzaubert mit ihrem luftigen, charmanten Wohnbereich** sowie einer **durchdachten Raumaufteilung**. Gleich beim Eingang befindet sich eine **kompakte Garderobennische** sowie **separate Zugänge** zum Badezimmer und Abstellraum. Vom Vorraum aus gelangt man in den **hellen Koch-/Ess-/Wohnbereich**, der **vielfältige Einrichtungskonzepte** ermöglicht. Vom Wohnzimmer aus erreicht man die **fast 6 m<sup>2</sup> große Loggia**, auf der sich eine **gemütliche Unterhaltungsecke** einrichten lässt. Das **separat gelegene Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein **Bett** und einen **Einbauschrank**.

### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,35 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 24,84 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,47 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,58 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,59 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 5,80 m<sup>2</sup>

### 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 92** befindet sich im **10. 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 10. Stock, die verfügbar sind:**

- 1) TOP 90: 49,29 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 2) TOP 89: 45,73 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1299,00 (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 1399,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

Kaution: EUR 4.197,00 (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