

**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.

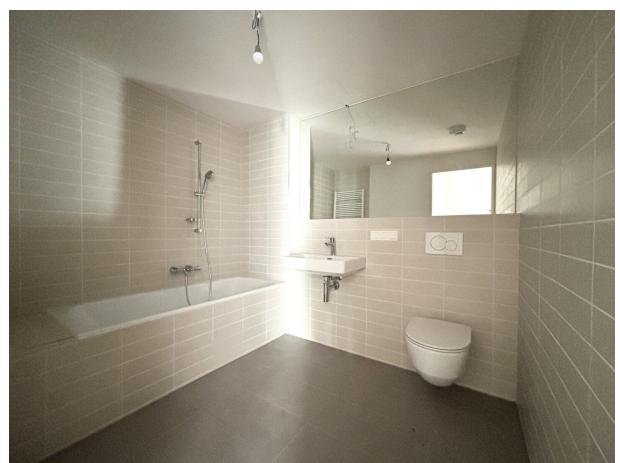
## Ihr Ansprechpartner

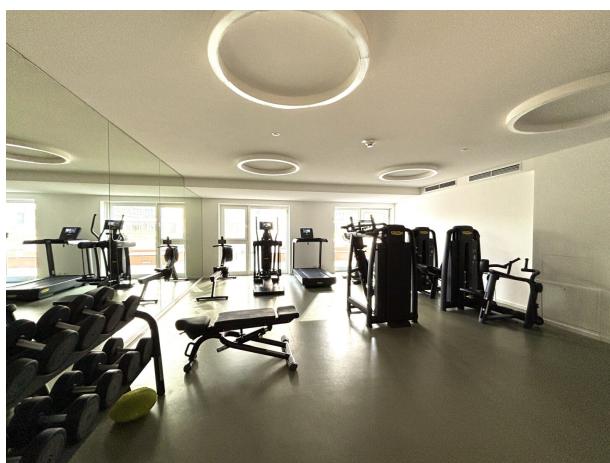


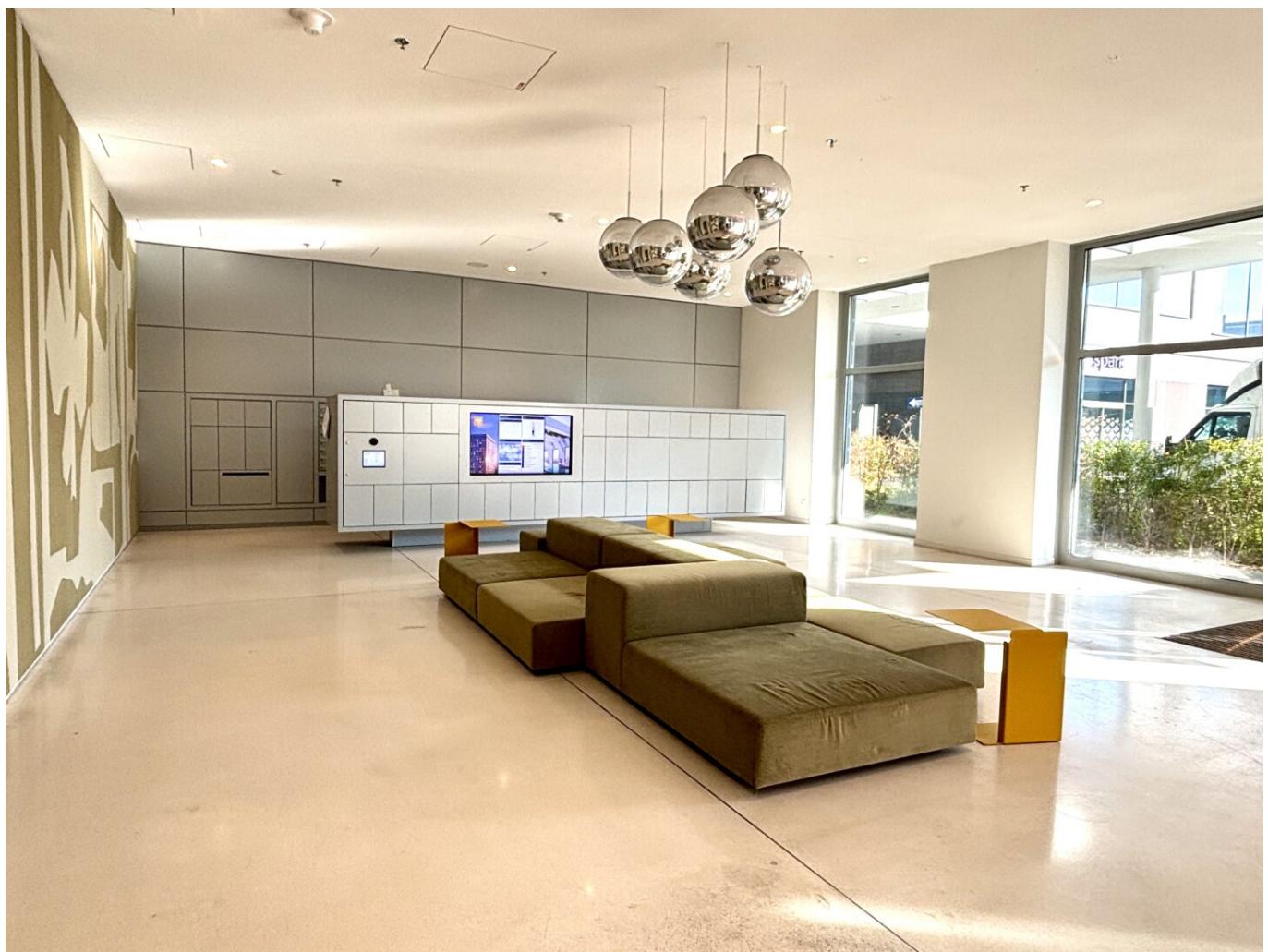
### Team Ringsmuth

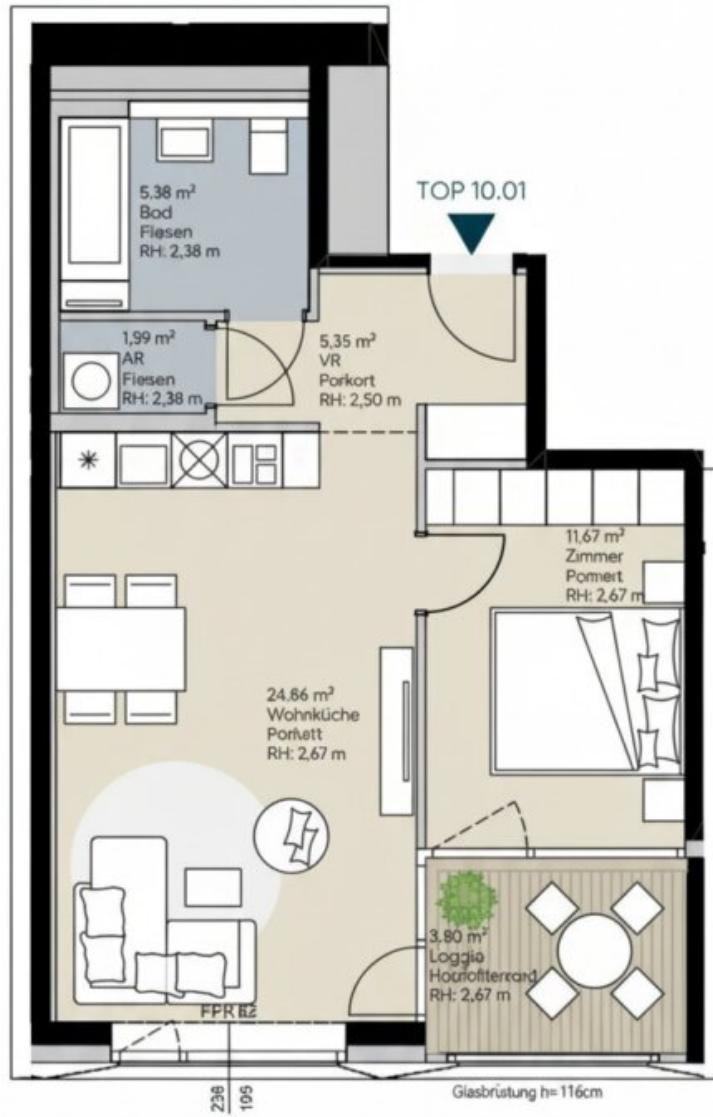
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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.

### Raumauflistung:

- 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 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 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 Kargan/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kargan/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