

**VIENNA TWENTYTWO Living I U1 KAGRAN I DONAU  
ZENTRUM Nähe I Moderne Wohnung mit Stadtblick I  
Loggia I Rooftop POOL I Sauna & Fitnessraum**



Lobby

**Objektnummer: 16372**

**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>	45,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,55 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>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.180,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,91 €
<b>USt.:</b>	118,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



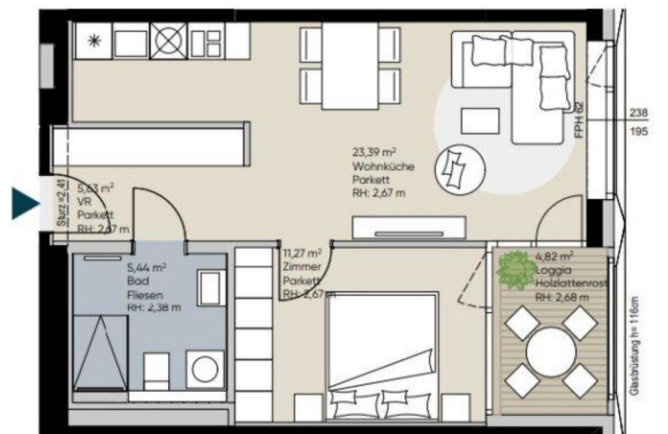
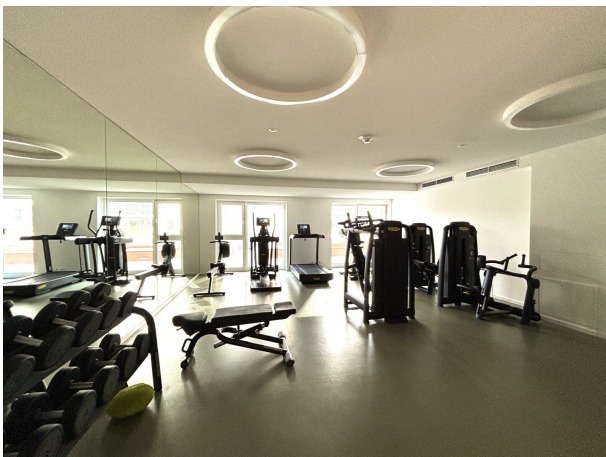
### Team Ringsmuth

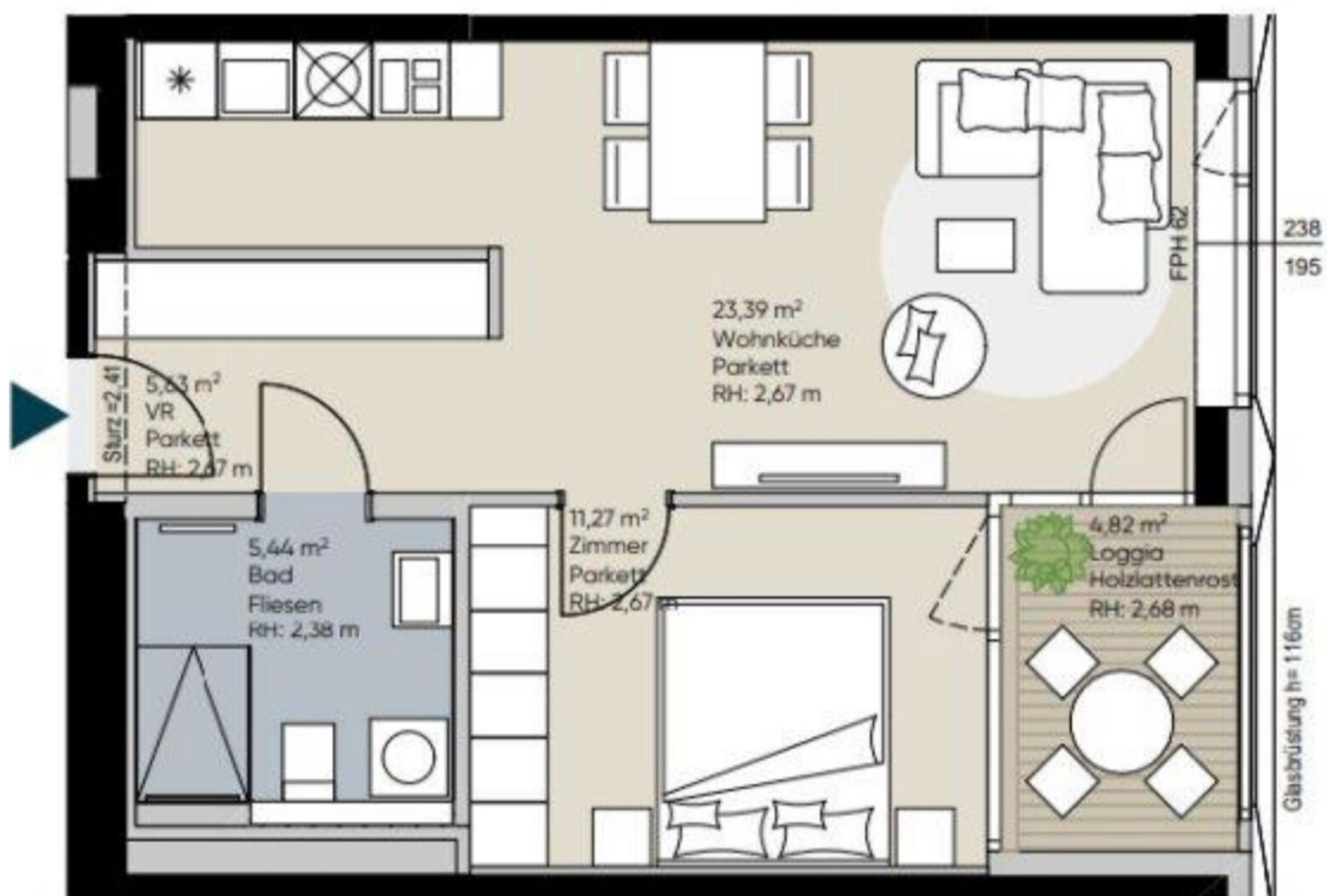
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +4313709098









## Objektbeschreibung

### Top 89 | 2 Zimmer | ca. 46m<sup>2</sup> | 10. Obergeschoss

Diese **modern und hochwertig ausgestattete Wohnung** überzeugt mit einem **durchdachten Raumkonzept**: vom Vorraum mit **Nische für Einbaumöbel** gelangt man in das **luftige, sonnendurchflutete Wohnzimmer**. Die **Küche** liegt separat hinter der Vorraumnische, wodurch der **Wohn-Essbereich besonders komfortabel** bleibt. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die **Loggia** mit ca. 5 m<sup>2</sup>, ideal, um den **Sonnenuntergang in Ruhe zu genießen**. Das **separat gelegene Schlafzimmer** bietet Gelassenheit und Komfort. Das **Bad mit Dusche** befindet sich direkt daneben und macht den Alltag besonders angenehm.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,63 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 23,39 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,27 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,44 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 89** befindet sich im **10. Obergeschoss** des **Neubauprojekts „Vienna TwentyTwo Living“**, das dem Objekt zahlreiche **moderne Annehmlichkeiten** bietet. Ein **Fitnessraum**, eine **Waschküche**, eine **Gemeinschaftsküche**, ein **Jugendraum**, 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 92: 48,83 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 "Kargan" Richtung Kargan/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kargan" 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 1299,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

Kaution: EUR 3.897,00 (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