

**VIENNA TWENTYTWO Living | U1 U-Bahn-Station
KAGRAN | Lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia &
Panoramablick | Rooftop POOL | Sauna | Fitnessraum**



Rooftop Pool

Objektnummer: 16371

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,91 m²
Nutzfläche:	50,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.227,27 €
Kaltmiete	1.227,27 €
USt.:	122,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

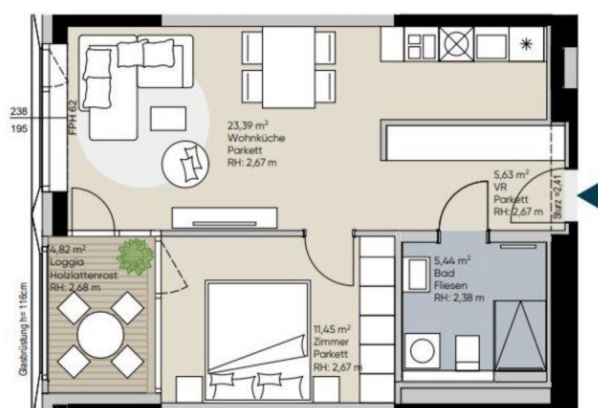


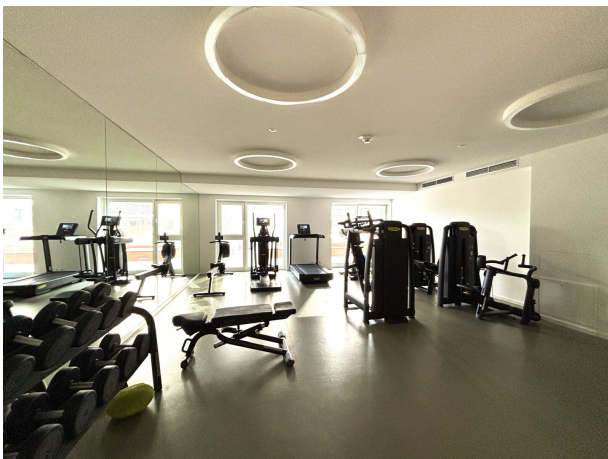
Dina Moiceanu

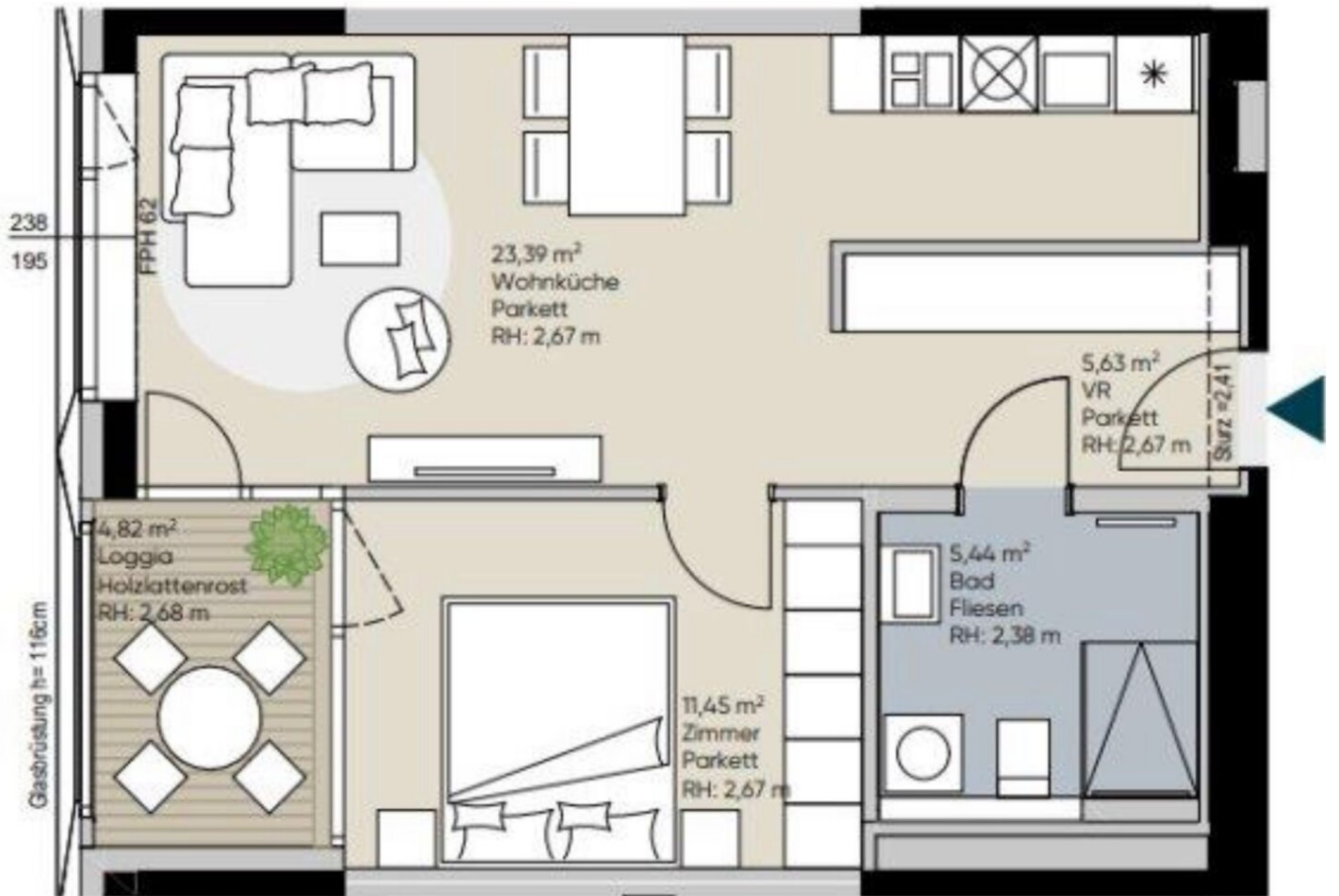
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +4313709098
H +4367761585215









Objektbeschreibung

Top 85 | 2 Zimmer | ca. 46m² | 10. Obergeschoss

Diese **helle, charmante Wohnung** besticht durch ihre **clever geschnittene Räume**. Gleich beim Eingang bietet eine **große Nische** Platz für einen **Einbauschränk mit viel Stauraum**. Durch die **Abtrennung der Küche vom Vorzimmer und Wohnzimmer** bleibt der **Wohn-Essbereich offen und großzügig**, ohne auf Komfort zu verzichten. Der **lichtdurchflutete Wohnraum** mit **französischen Fenstern** eröffnet einen **weiten Blick über die Dächer Wiens** und führt direkt auf die **Loggia** – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das **Schlafzimmer (ca. 11,5 m²)** bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank. Das **Bad** mit **Dusche, WC und Waschbecken** liegt **praktisch neben dem Schlafzimmer**.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,63 m²
- Wohnküche: ca. 23,39 m²
- Zimmer: ca. 11,45 m²
- Bad: ca. 5,44 m²
- Loggia: ca. 4,82 m²

Ausstattungs Highlights:

- **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 85 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 89: 45,73 m² Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

2) TOP 90: 49,29 m² Brutto Miete: EUR 1450,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

3) TOP 92: 48,83 m² Brutto Miete: EUR 1499,00 (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 Kagan**, 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 1350,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 300,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 4.050,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Frau Dina Moiceanu für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 677 61585215](tel:+4367761585215) 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