

**VIENNA TWENTYTWO Living I SAUNA & POOL I Kagran
U-Bahn U1 I Hochwertig ausgestattete Traumwohnung mit
Loggia I FITNESSRAUM**



Lobby

Objektnummer: 16411

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:	55,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.362,73 €
Kaltmiete	1.362,73 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



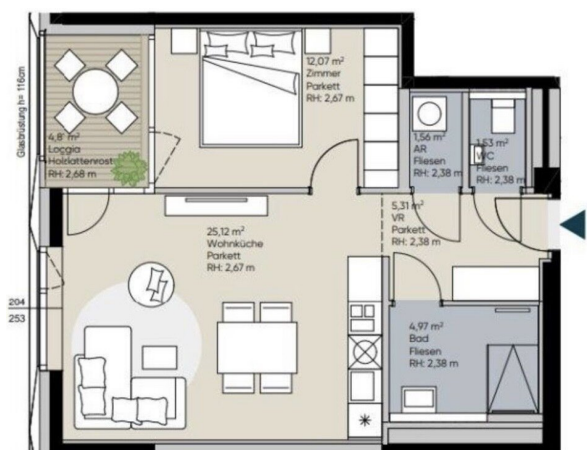
Team Ringsmuth

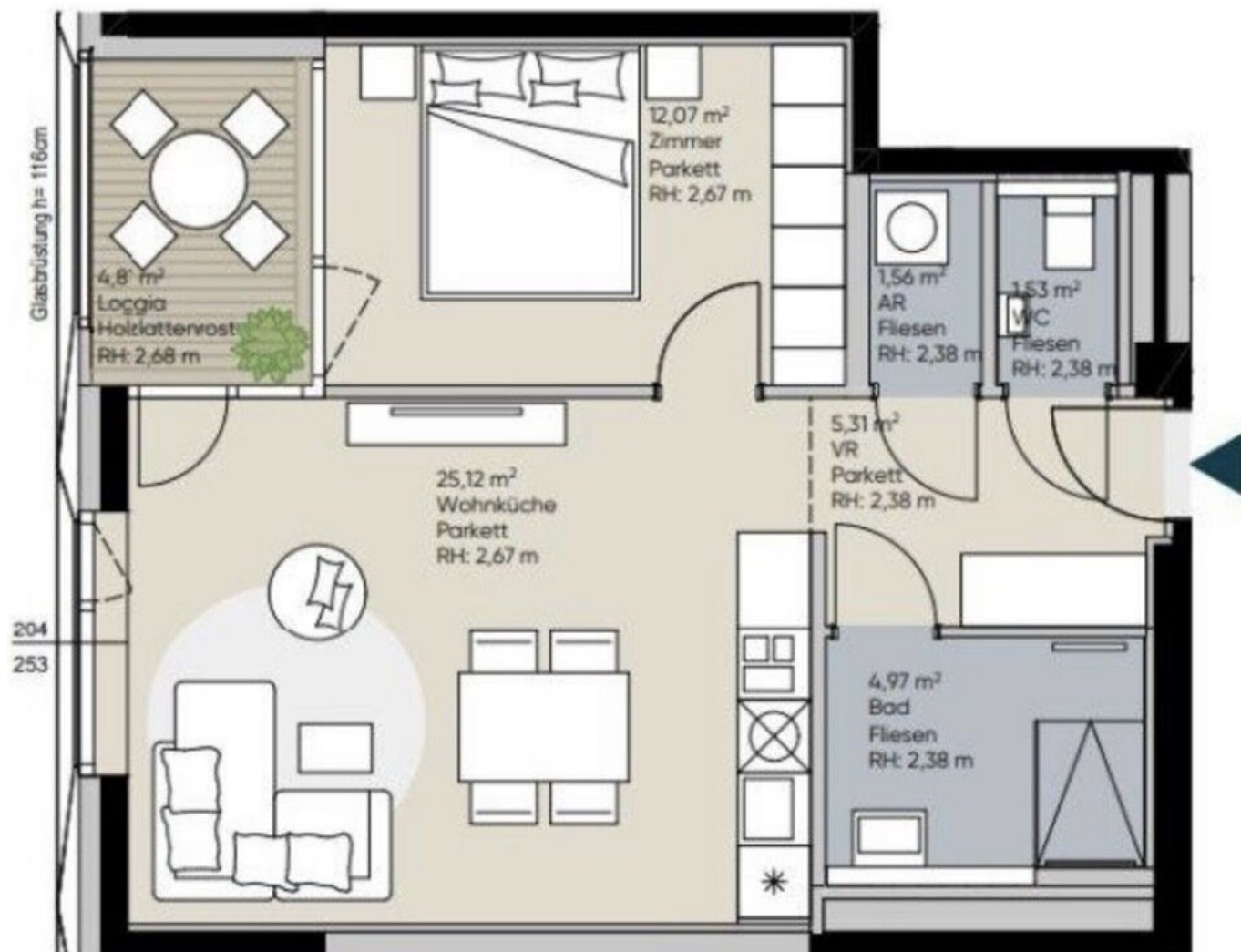
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +4313709098









Objektbeschreibung

Top 106 | 2 Zimmer | ca. 51 m² | 12. Obergeschoss

Top 106 ist klar und smart aufgeteilt: vom Vorraum aus gelangen Sie in **das Badezimmer**, **das separat gelegene WC** sowie in den **Abstellraum**. Der Vorraum verbindet den Eingangsbereich mit dem **luftigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer**, in dem sich eine **hochwertige Einbauküche** befindet. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die **Loggia**, die einen unvergesslichen Blick über Wien und die Alte Donau bietet. **Das Schlafzimmer mit ca. 12 m²** sorgt für Komfort und bietet einen ruhigen Rückzugsort der Gelassenheit.

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. 4,81 m²

Highlights:

- **Spectacular Rooftop Pool**
- **Exclusive Gym**
- **Private Wellness Area**

- **Stylish Lobby**

Wohnkomplex TwentyTwo:

Top 106 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 104: 78,68 m² Brutto Miete: EUR 2314,56 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

2) TOP 105: 46,93 m² Brutto Miete: EUR 1439,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

4) TOP 109: 50,56 m² Brutto Miete: EUR 1539,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

6) 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 Kargran**, 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 "Kargran" Richtung Aspern, Oberdorfstraße/Floridsdorf (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 26, Haltestelle "Kargraner Platz" Richtung Hausfeldstraße/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 27, Haltestelle "Kargraner Platz" Richtung Aspern Nord/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Bus 93A, Haltestelle "Kargran" Richtung Kargran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kargran" 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 1.499,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

Kaution: EUR 4.497,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Team Rigsmuth 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