

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



Lobby

Objektnummer: 16423

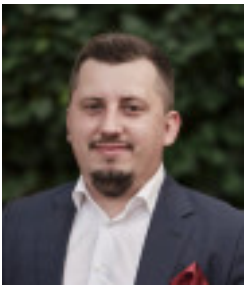
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,33 m ²
Nutzfläche:	78,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.700,01 €
Kaltmiete (netto)	2.454,55 €
Kaltmiete	2.454,55 €
USt.:	245,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

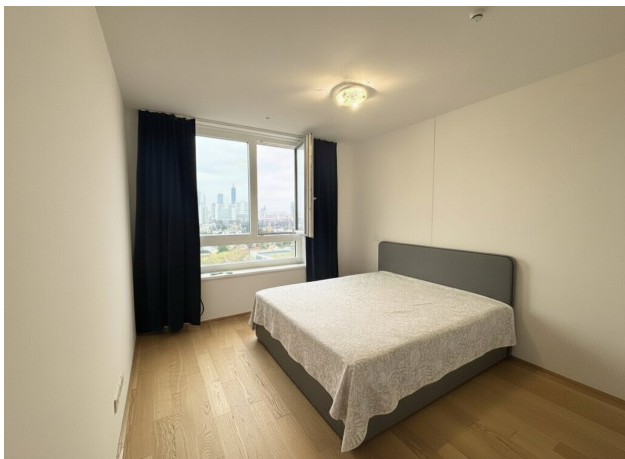
Ihr Ansprechpartner



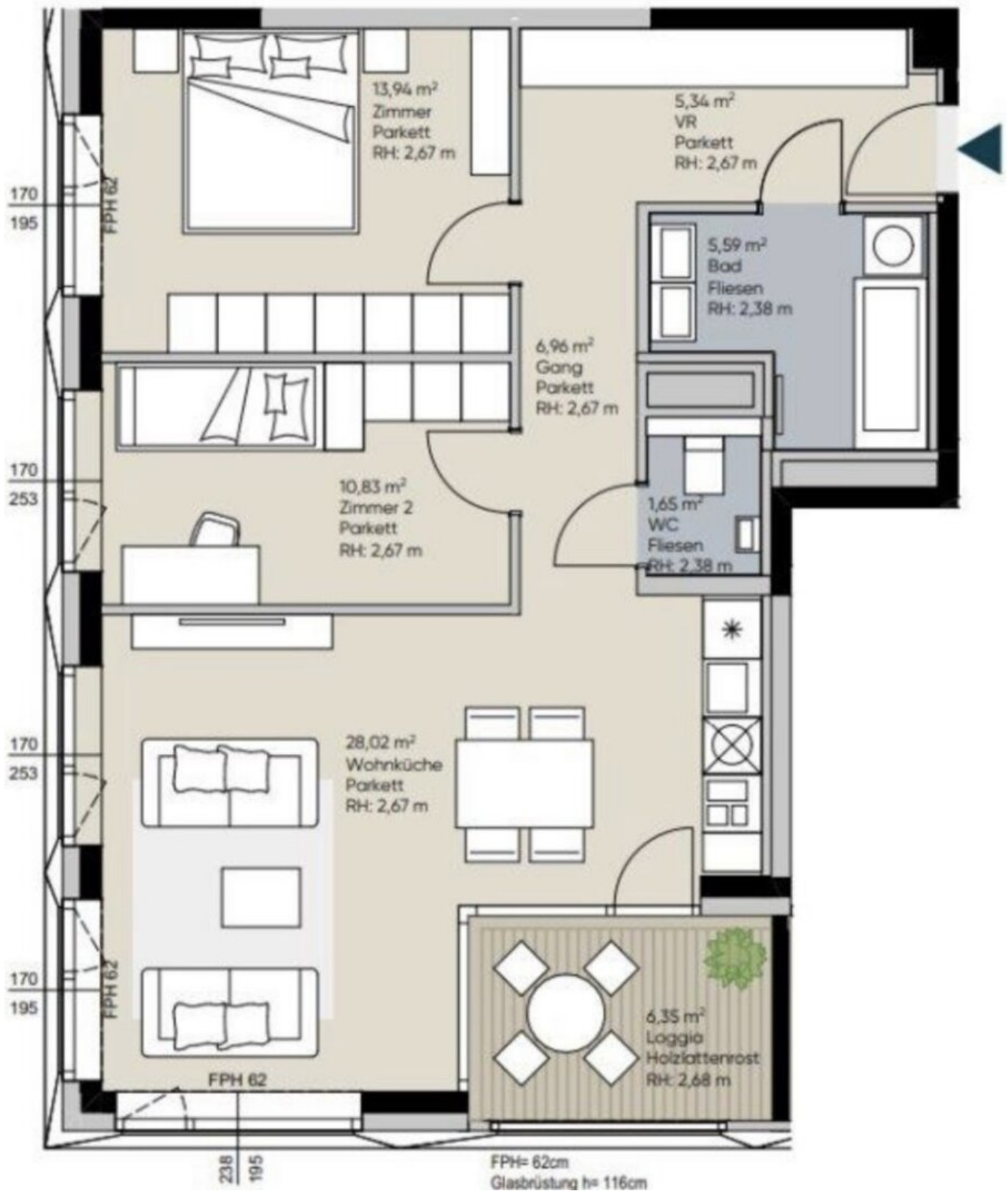
Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330







Objektbeschreibung

Top 104 | 3 Zimmer | ca. 72m² | 12. Obergeschoss

Top 104 ist die perfekte Wohnung für eine junge Familie oder ein Liebespaar. Sie überzeugt durch ein **geräumiges Vorzimmer** mit Zugang zu einem **separaten WC** und einem **großzügigen Badezimmer**, das mit **Badewanne und zwei Waschbecken** für zusätzlichen Komfort ausgestattet ist. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in einen praktischen **Flur**, der den Zugang zu den **zwei stilvollen Schlafzimmern** bietet. Weiter geht es in den **lichtdurchfluteten Wohn- und Kochbereich**, der durch seine offene, moderne Gestaltung begeistert. Das charmante Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine **hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche**, einen **Esstisch für bis zu 8 Personen** sowie eine **gemütliche Kuschelecke**. Ein weiteres Highlight ist die **ca. 6 m² große Loggia**, auf der Sie **jeden Tag den beeindruckenden Panoramablick über die Dächer von Wien** genießen können.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,34 m²
- Vorraum: ca. 6,96 m²
- WC: ca. 1,65 m²
- Bad: ca. 5,59 m²
- Wohnküche: ca. 28,02 m²
- Zimmer: ca. 13,94 m²
- Zimmer: ca. 10,83 m²
- Loggia: ca. 6,35 m²

Highlights:

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

Wohnkomplex TwentyTwo:

Top 104 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 103: 49,68 m² Brutto Miete: EUR 1499,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

2) TOP 106: 50,56 m² Brutto Miete: EUR 1600,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

4) TOP 109: 50,56 m² Brutto Miete: EUR 1599,00 (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 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 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 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 2.700,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 400,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 8.100,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Team Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 677 61585215 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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