

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



Lobby

**Objektnummer: 16423**

**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>	72,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.314,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.104,14 €
<b>Kaltmiete</b>	2.104,14 €
<b>USt.:</b>	210,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



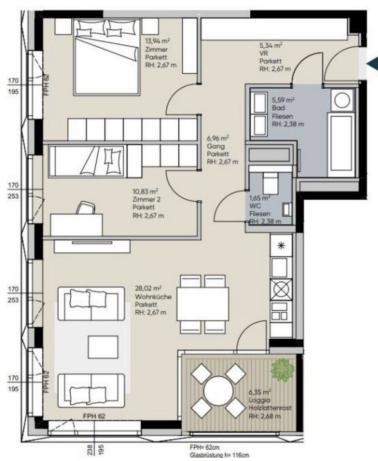
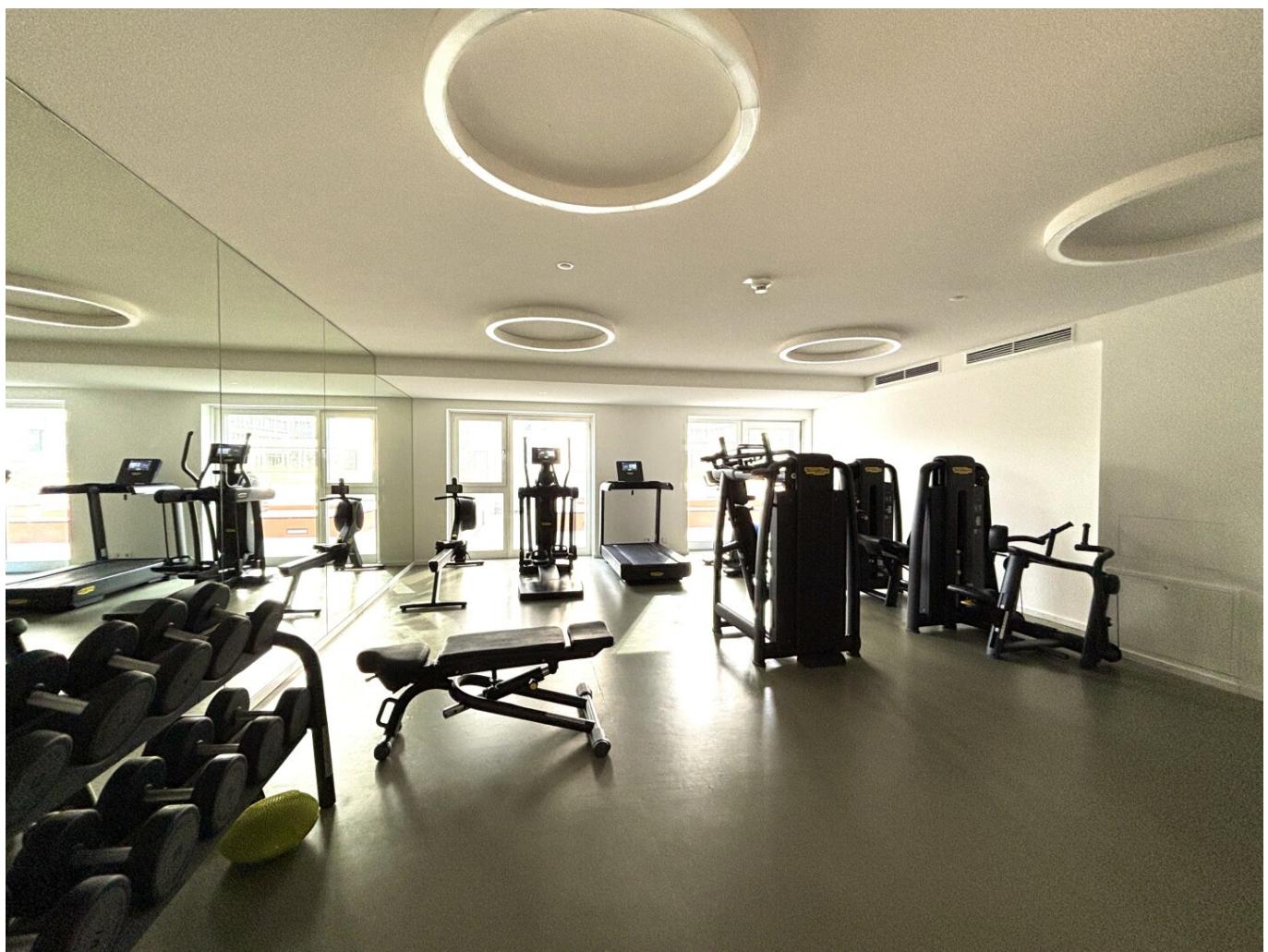
### Team Ringsmuth

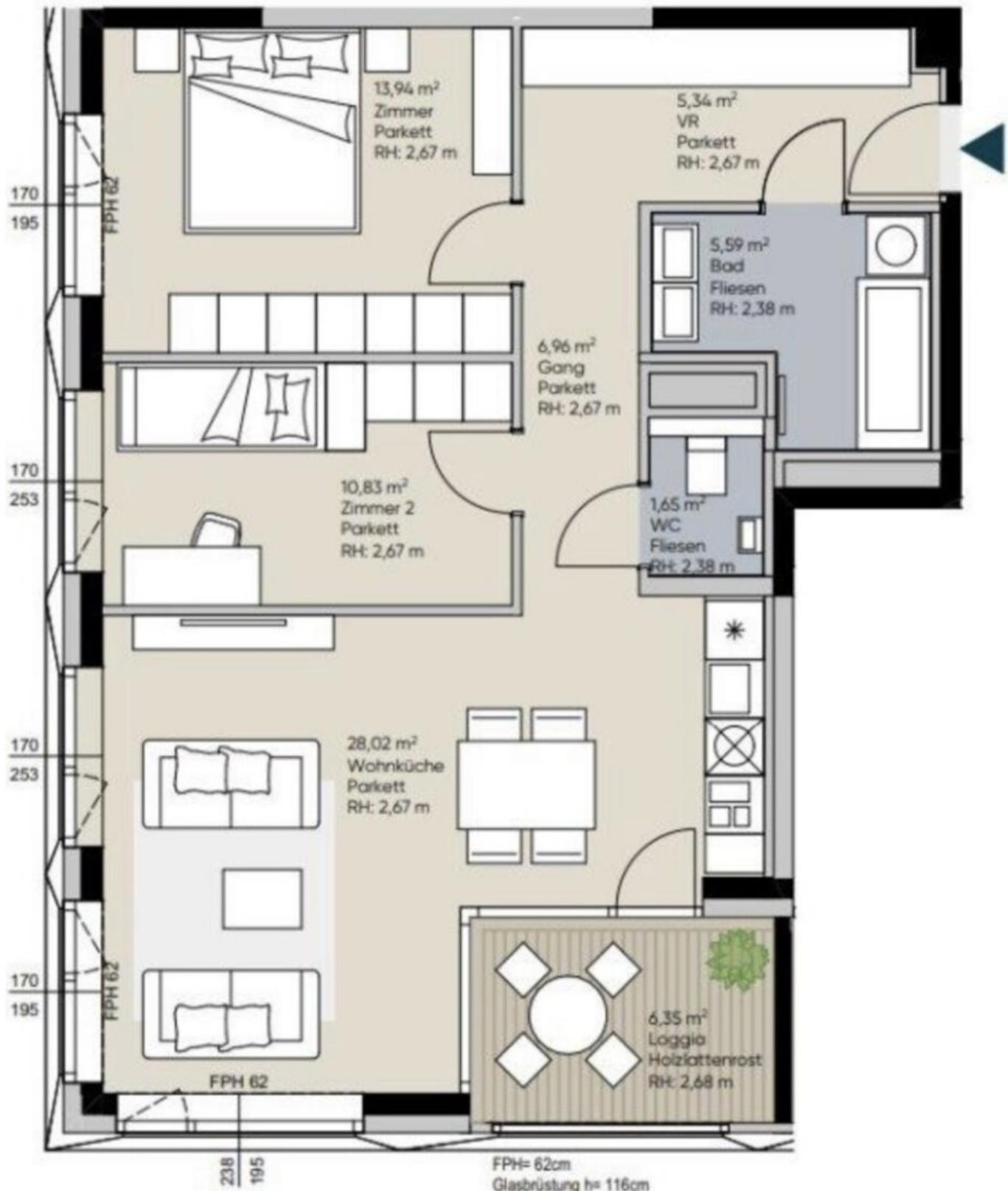
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +4313709098









# Objektbeschreibung

## Top 104 | 3 Zimmer | ca. 72m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> große Loggia**, auf der Sie **jeden Tag** den beeindruckenden **Panoramablick über die Dächer von Wien** genießen können.

### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,34 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 6,96 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,65 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,59 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 28,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 13,94 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 10,83 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 6,35 m<sup>2</sup>

## **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 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1499,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 2) TOP 105: 46,93 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1549,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 3) TOP 106: 50,56 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1600,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 4) TOP 109: 50,56 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1599,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 5) TOP 110: 46,74 m<sup>2</sup> Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- 6) TOP 112: 49,29 m<sup>2</sup> 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 "Kagrner Platz" Richtung Hausfeldstraße/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 27, Haltestelle "Kagrner Platz" Richtung Aspern Nord/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Bus 93A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kargran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kagran" 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 2.314,55 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

Kaution: EUR 6.943,65 (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