

# **DONAUBLICK- TOP MODERNE 2 ZIMMER MIT LOGGIA + POOL + SAUNA + FITNESS**



**Objektnummer: 1693/255**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.076,26 €
Kaltmiete	1.263,63 €
Betriebskosten:	187,37 €
USt.:	126,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich



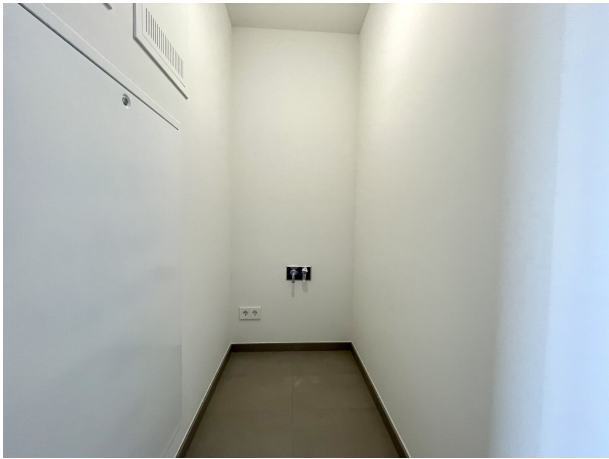












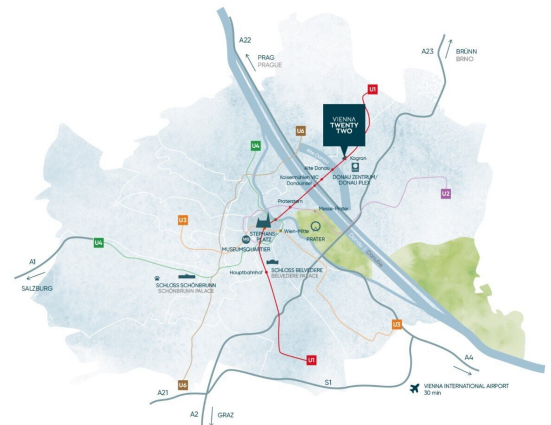


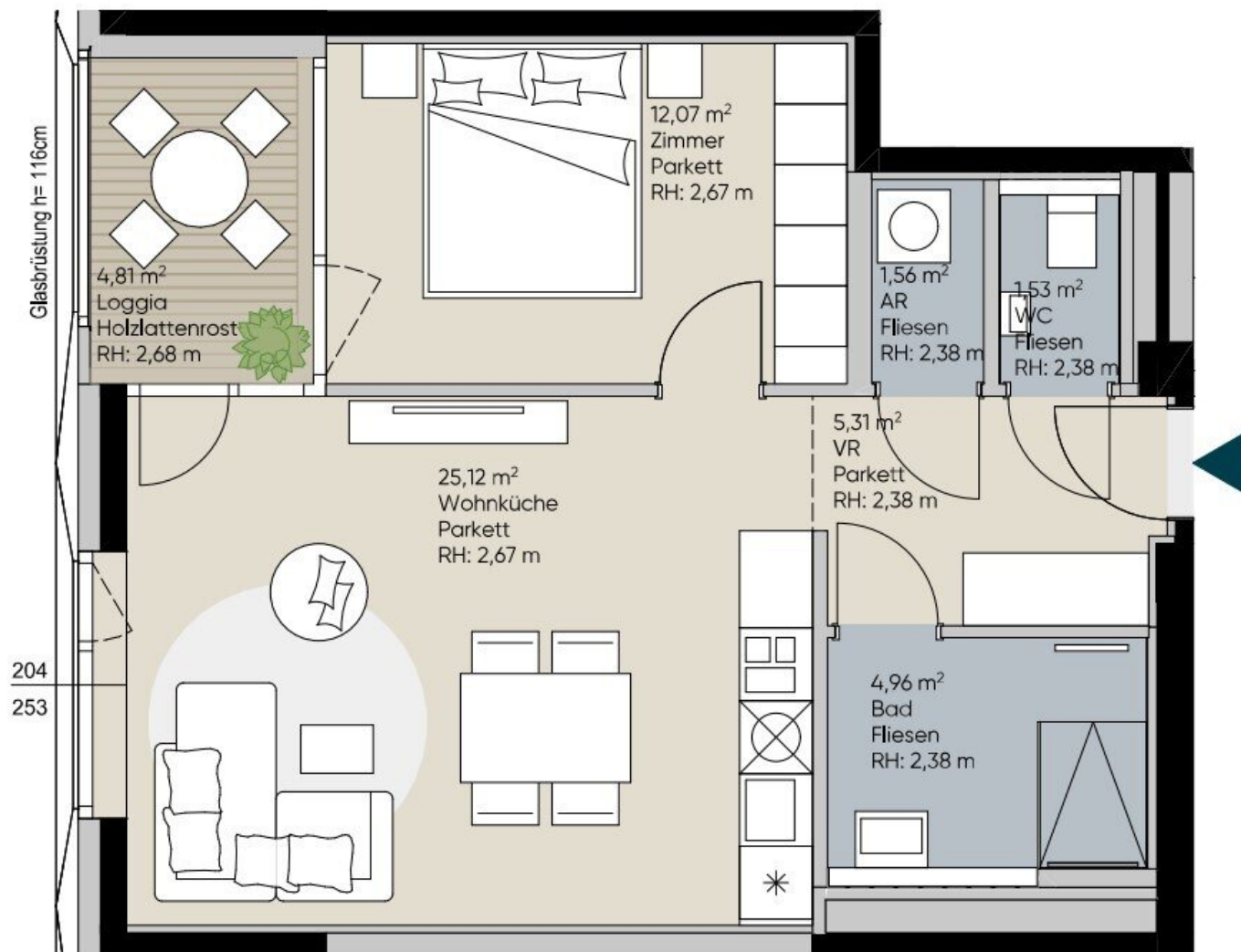














## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Wohnung mit Blick über die Stadt und die Donau** befindet sich im **18. Liftstock des VIENNA TWENTY TWO** welches 2023 fertiggestellt wurde und **unmittelbar bei der Ubahn-Station Kagran (U1) und dem Donauzentrum sowie der Vienna International School (VIS)** liegt. Der Turm hat insgesamt 33. Stockwerke und verfügt über eine **Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitangeboten.**

Das VIENNA TWENTY TWO besticht nicht nur durch seine **außergewöhnliche Architektur** sondern auch durch seine **modernste energieeffiziente Gebäudetechnik**. Hinzu kommt der **effiziente Einsatz von bis zu 100% erneuerbarer Energie**, die **intelligente Grundwassernutzung und ein eigens entwickeltes Wärme-Kälte-Verbundsystem** welches mit Hilfe von **Geothermie** das Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser versorgt. Zusätzlich sorgen Grünoasen und Wasserbecken für eine natürliche Kühlung und ein angenehmes Mikroklima.

Das Projekt überzeugt außerdem durch die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. So befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude die **Ubahn-Linie U1 (Kagran)**, welche Sie **in nur 10 Minuten zum Stephansplatz (Stadtzentrum)** bringt. Außerdem erreichen Sie fußläufig die **Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie die Autobuslinien 22A, 26A, 27A und 94A**. Die Infrastruktur bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf. So erreichen Sie **fußläufig das Donauzentrum** sowie diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Banken, Apotheken, uvm.

**Diese 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 55 m² (inkl. Loggia) und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- separates WC mit Waschbecken
- separater Abstellraum mit WM-Anschluss
- 1x Wohnzimmer mit neuer Wohnküche inkl. Geräten
- Loggia (4,81m²)

- 1x Schlafzimmer mit Panoramafenster

**Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertiger Parkettboden
- moderne Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Handtuchwärmer
- moderne Wohnküche inkl. Geräten
- modernste Schallschutzfenster mit Mehrfachverglasung
- außenliegender Beschattung
- Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.



**Highlights:**

- Rooftop-Pool mit 19m Länge und Sonnendeck (33. Stock)
- Fitnessraum
- Sauna mit Erholungsraum und Terrasse
- Concierge-Service
- Paketstation
- großer Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse
- Kinderspielraum
- Waschküche
- Hunde-Waschstation
- riesiger Fahrradraum mit Werkbank

**Kosten:**

- Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 1.390
- Kautions: 3 BMM zzgl. gesetzl. MwSt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 543 61 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at)

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <1.000m

**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 <2.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap