

**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 ²
Nutzfläche:	55,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m ² * 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

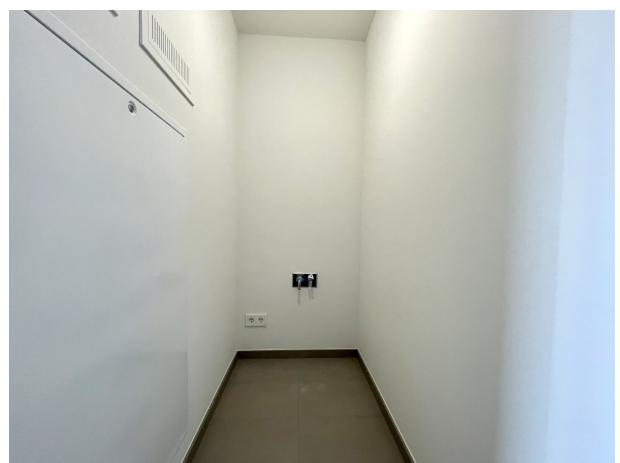


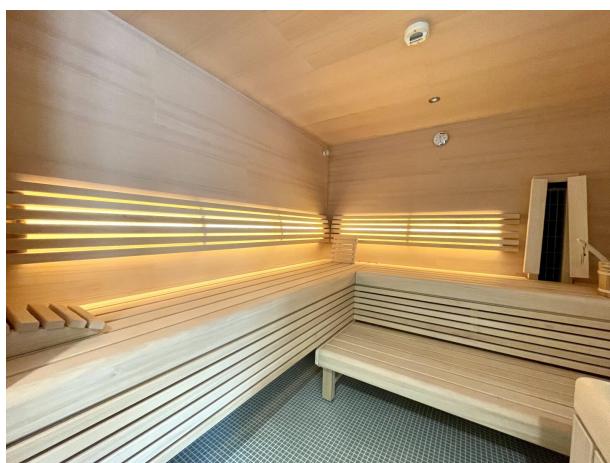
Clemens Gamlisch



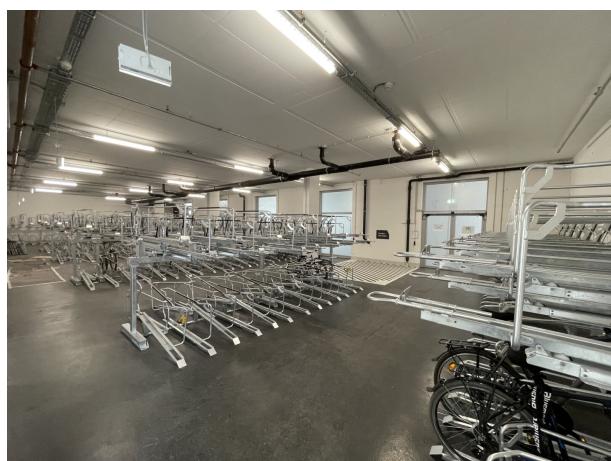


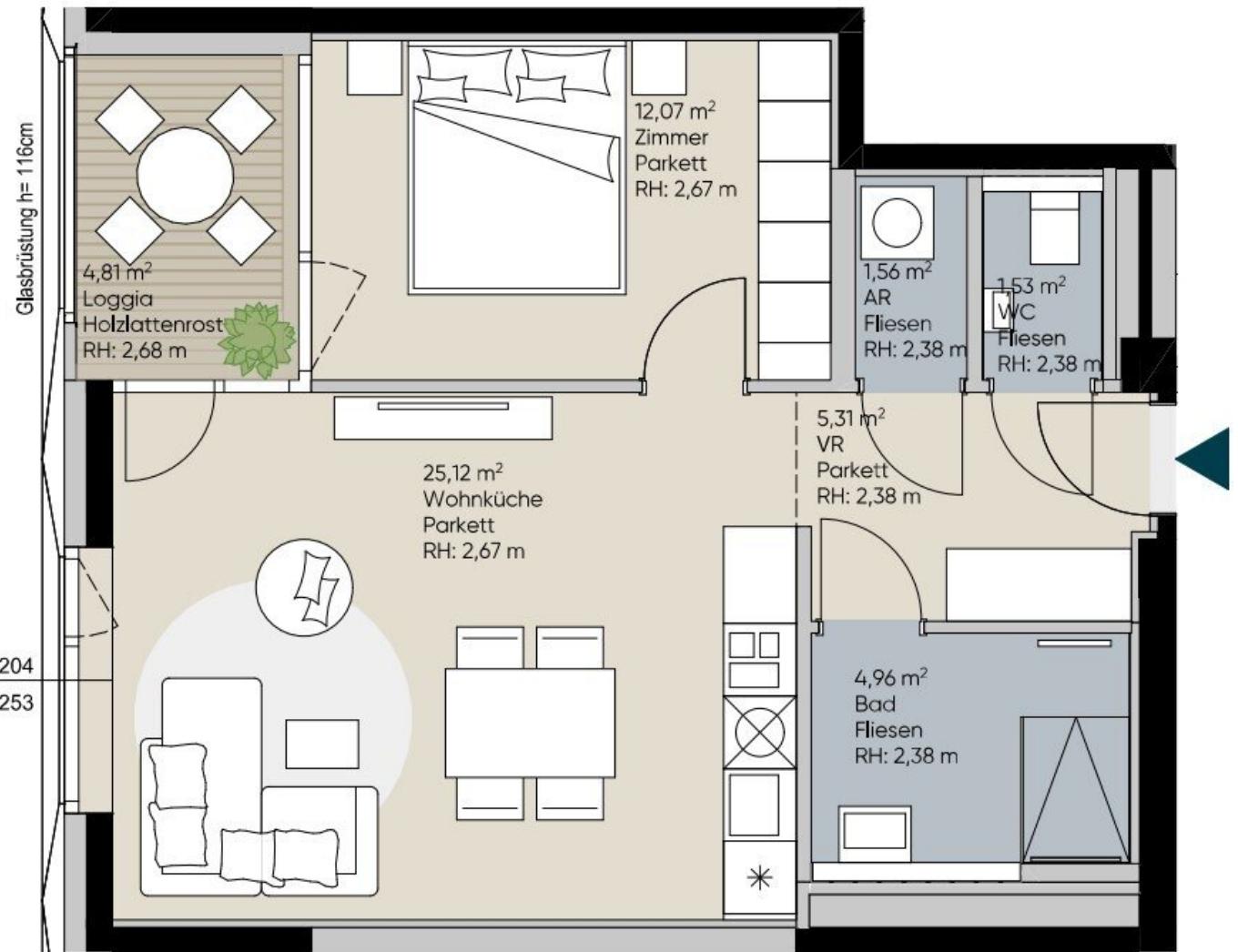












Objektbeschreibung

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 U-Bahn-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 Grunoasen 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 **U-Bahn-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
- Kaution: 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

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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