

SKYLIVING - TOP MODERNE 2 ZIMMER DIREKT BEI U1 + DONAUZENTRUM



Objektnummer: 1693/254

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,45 m ²
Nutzfläche:	55,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.140,15 €
Kaltmiete	1.263,63 €
Betriebskosten:	123,48 €
USt.:	126,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



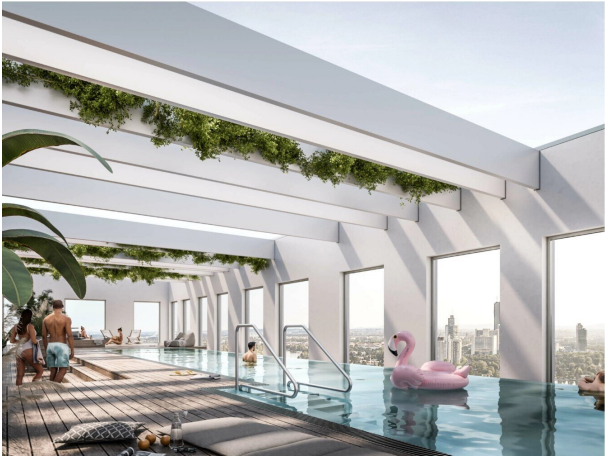
Clemens Gamlich







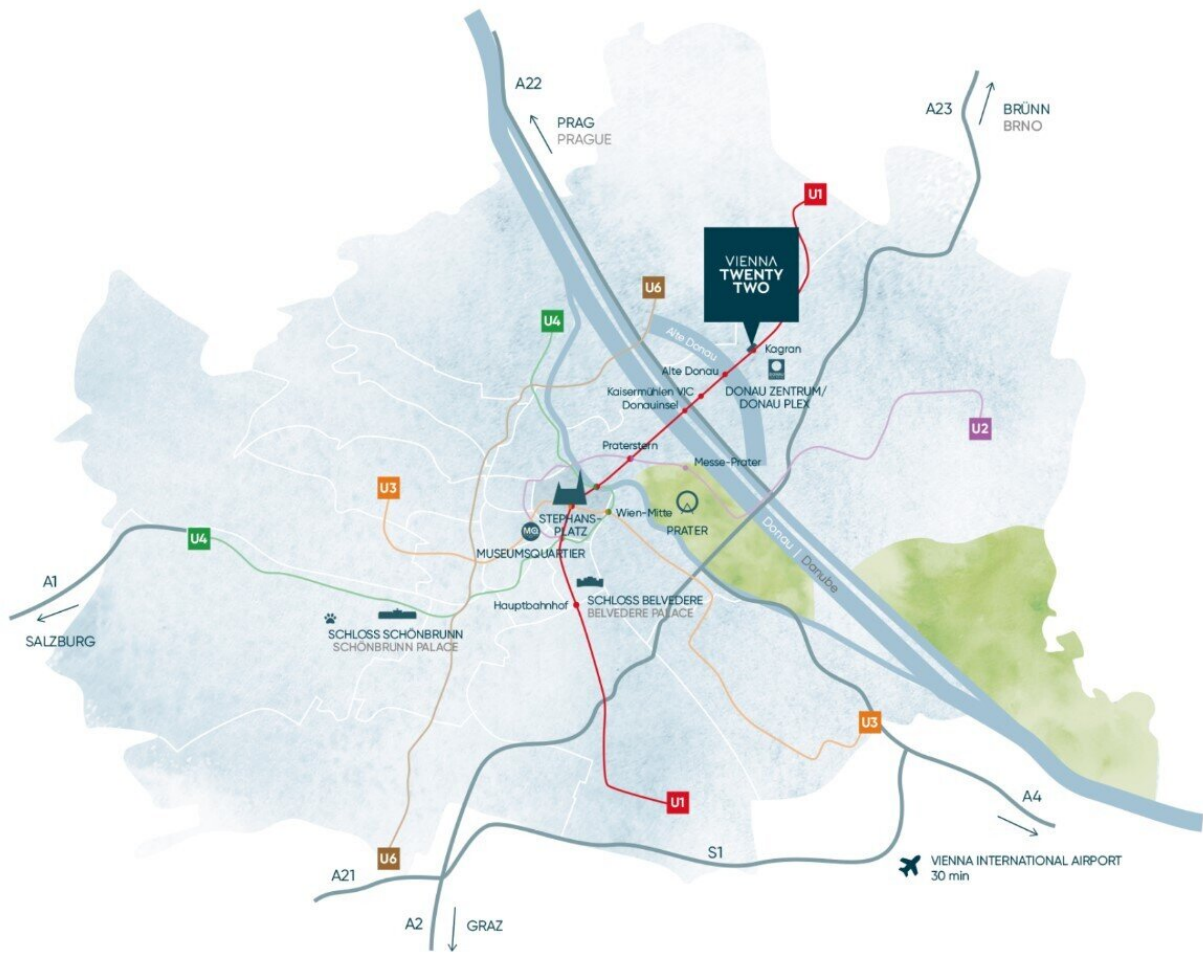


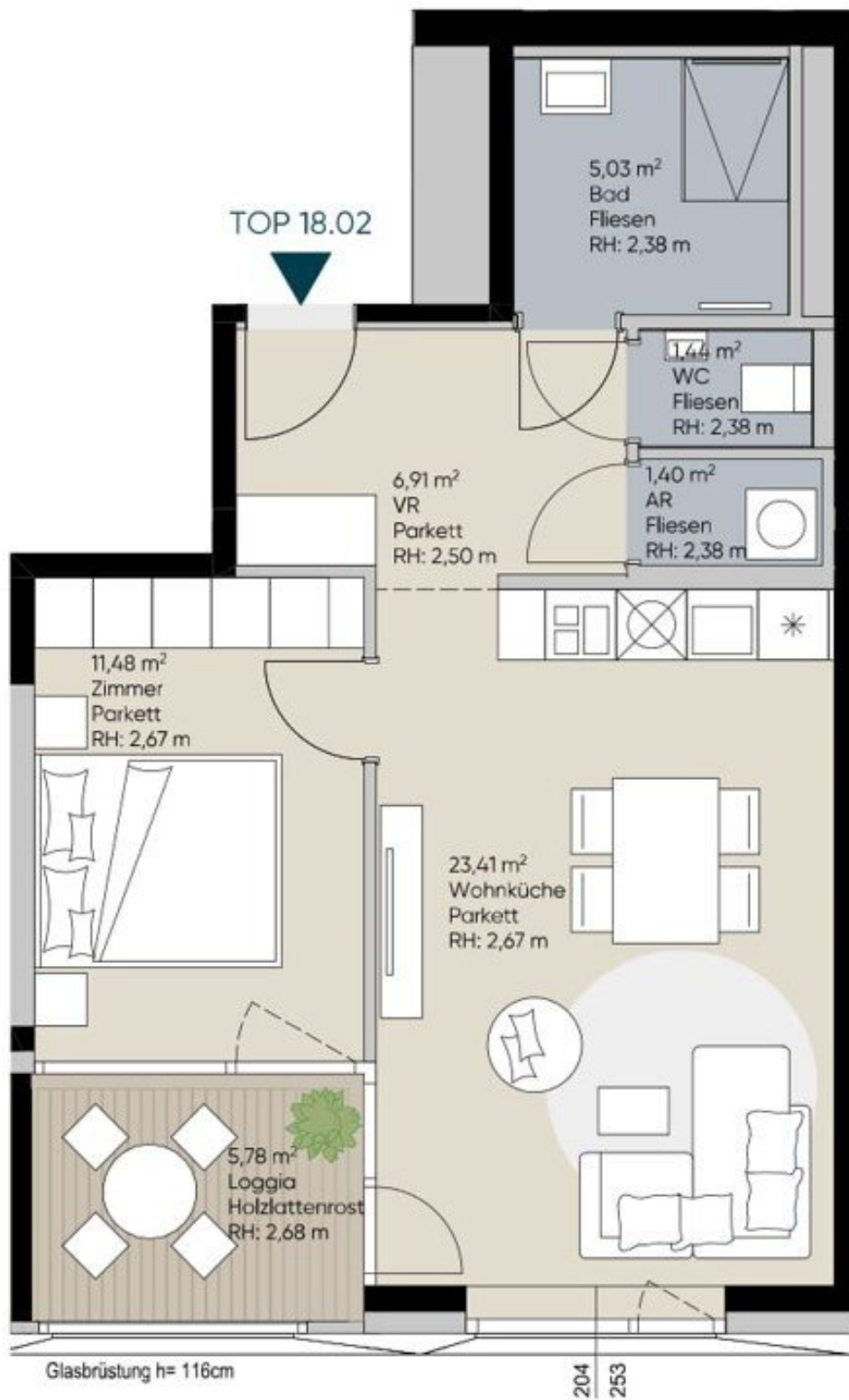












Objektbeschreibung

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

Das VIENNA TWENTYTWO 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
- Wohnzimmer mit neuer Wohnküche inkl. Geräten
- Loggia (5,78m²)

- Schlafzimmer mit Panoramafenster

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Parkettboden
- neuwertige Küche mit allen Geräten
- moderne Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Handtuchwärmer
- 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

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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