

**SKYLIVING - TOP MODERNE 2 ZIMMER DIREKT BEI U1 +  
DONAUZENTRUM**



**Objektnummer: 1693/254**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

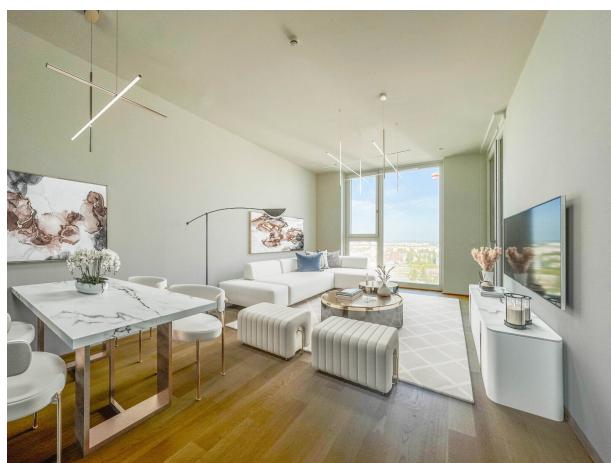
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



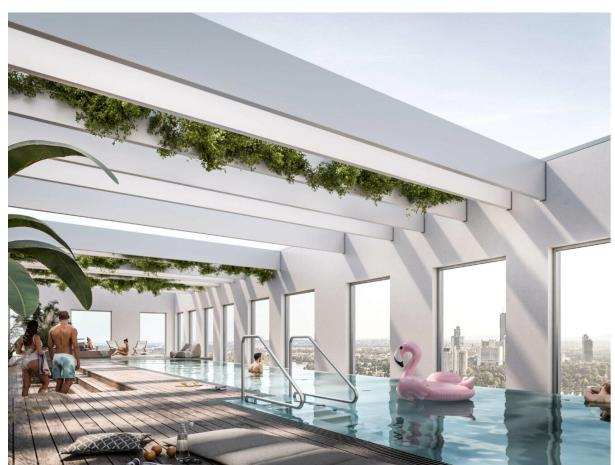
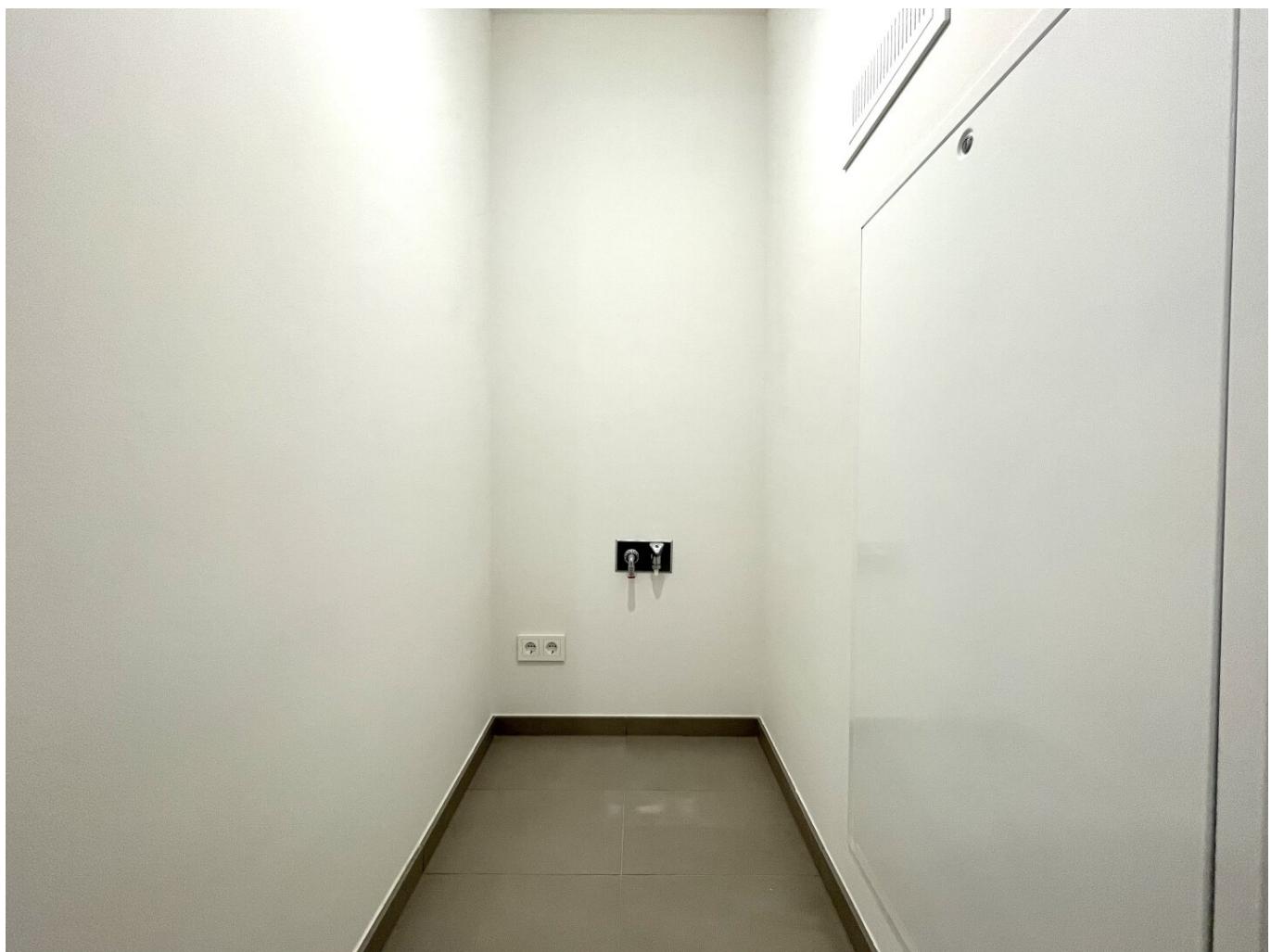
**Clemens Gamlisch**







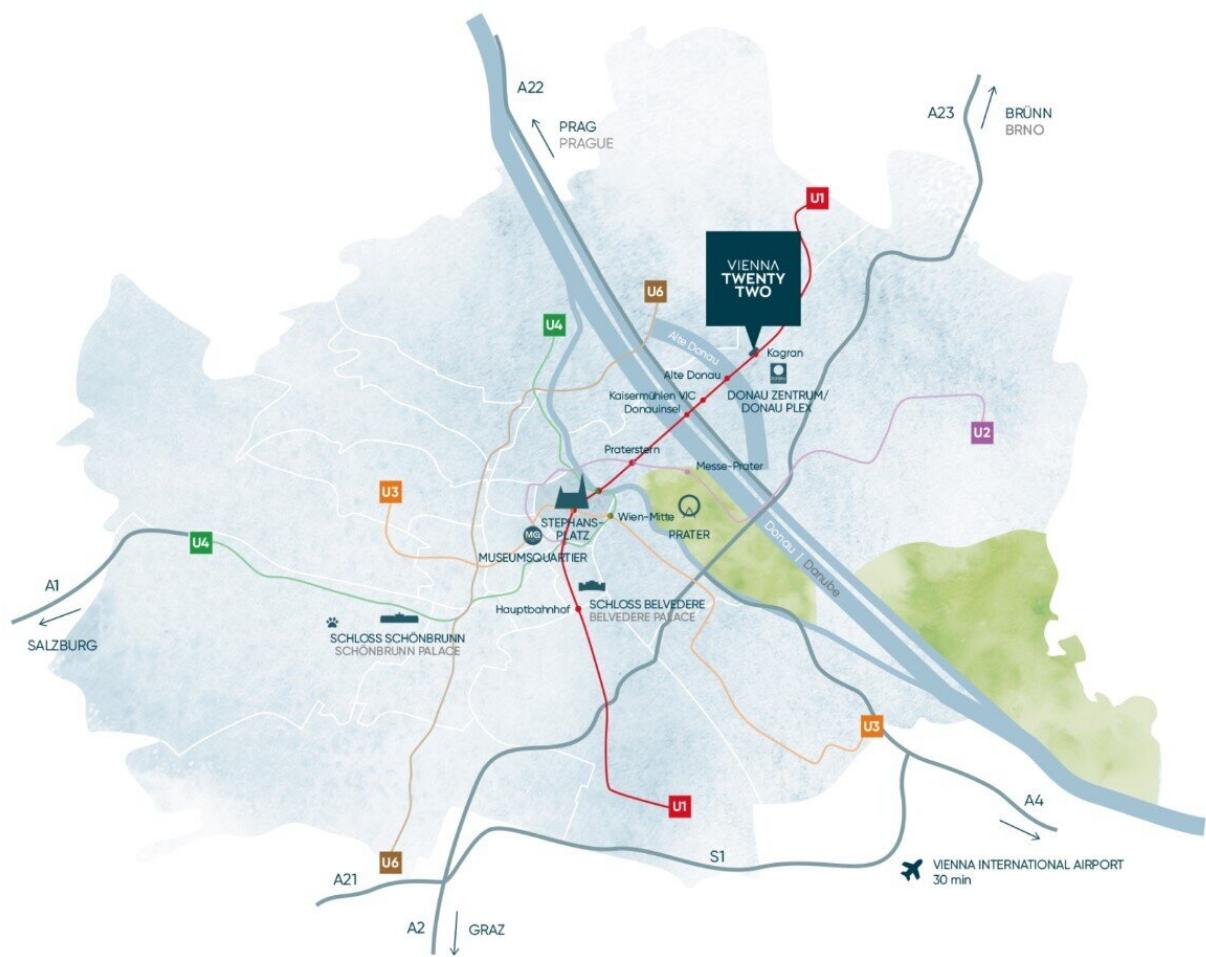


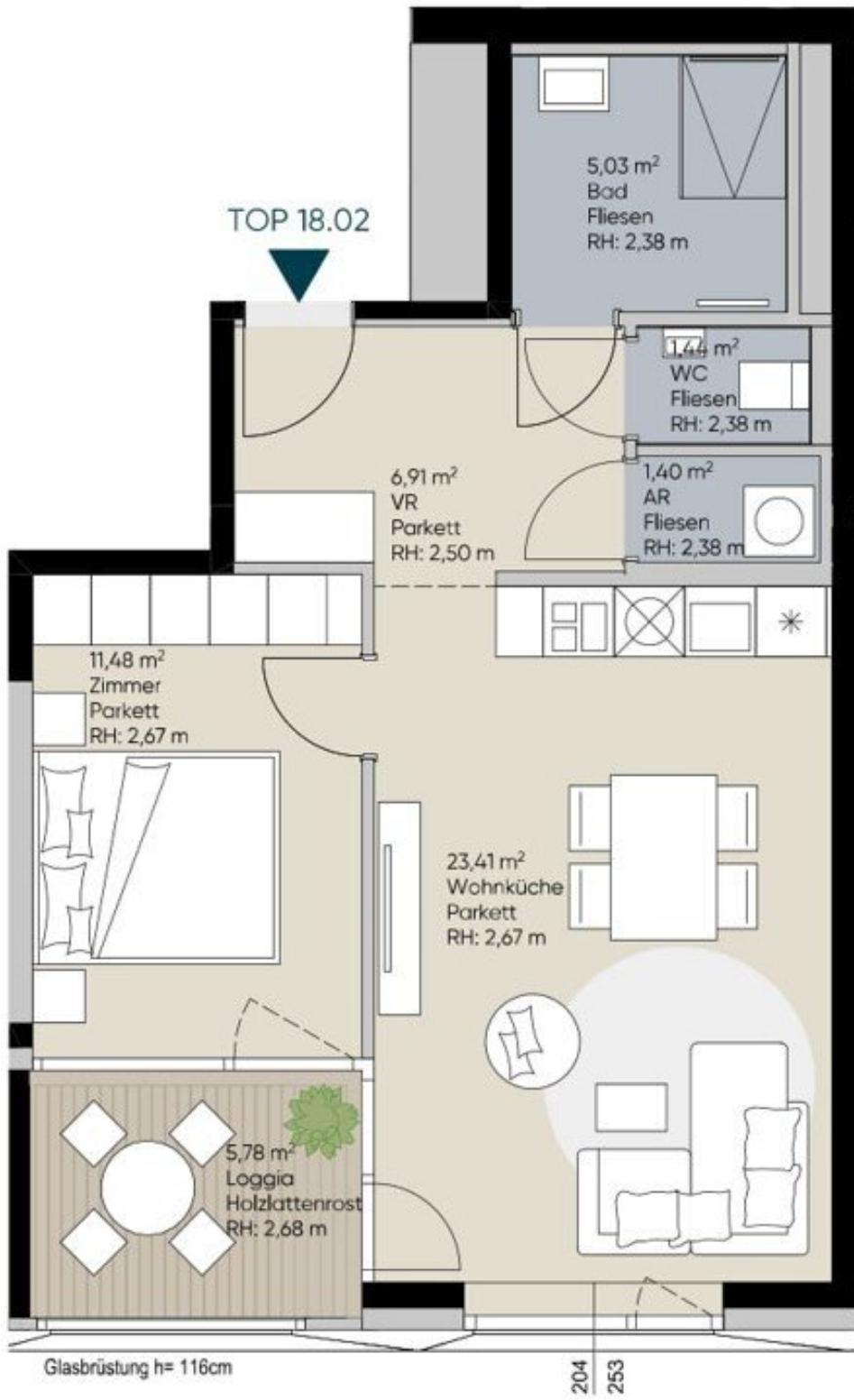












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> (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 (5,78m<sup>2</sup>)

- 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,-
- 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](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 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