

**TEILMÖBLIERT MIT LOGGIA - POOL/SAUNA/FITNESS -
VIENNA 22 MIT FERNBLICK**



Objektnummer: 6395

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.397,00 €
Kaltmiete (netto)	1.270,00 €
Kaltmiete	1.270,00 €
USt.:	127,00 €
Infos zu Preis:	

Heizung-Kühlung-Wasser per 03/2026 € 280 ER 42 im 3. UG Stellplatz 77 normal

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

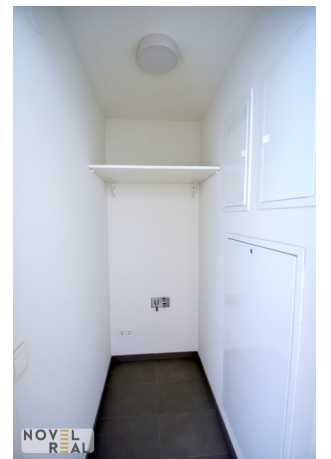
T +43 1 361401422











GENIESSEN SIE DEN KOMFORT DER EINZIGARTIGEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN, DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN !

Rooftop-Pool mit 19m Länge und atemberaubenden Blick auf die Stadt, die Berge und den Sonnenuntergang

Saunabereich mit Ruheraum samt Umkleidekabinen und Sanitärräumen

Fitnessraum mit Technogym-Geräten und Zugang auf die Gemeinschaftsterrasse

Multifunktionale Gemeinschaftsküche mit Jugendspielraum und Zugang auf die Gemeinschaftsterrasse

Gemeinschaftsterrasse mit Kleinkinderspielplatz

Waschsalon mit Waschmaschinen und Trocknern

Indoor-Waschplatz mit Warmwasser und Podest für Haustiere, Fahrräder und Sportequipment

Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes, samt Werkbank und Waschplatz

Post- und Paketboxen in der repräsentativen Lobby

Autofreie, großzügige Freiflächen und grüne Ruheoasen für Begegnung und Erholung

8 Tiefgaragenplätze, davon 2 mit E-Ladestation für die vermietbaren Wohneinheiten

NOVEL
REAL







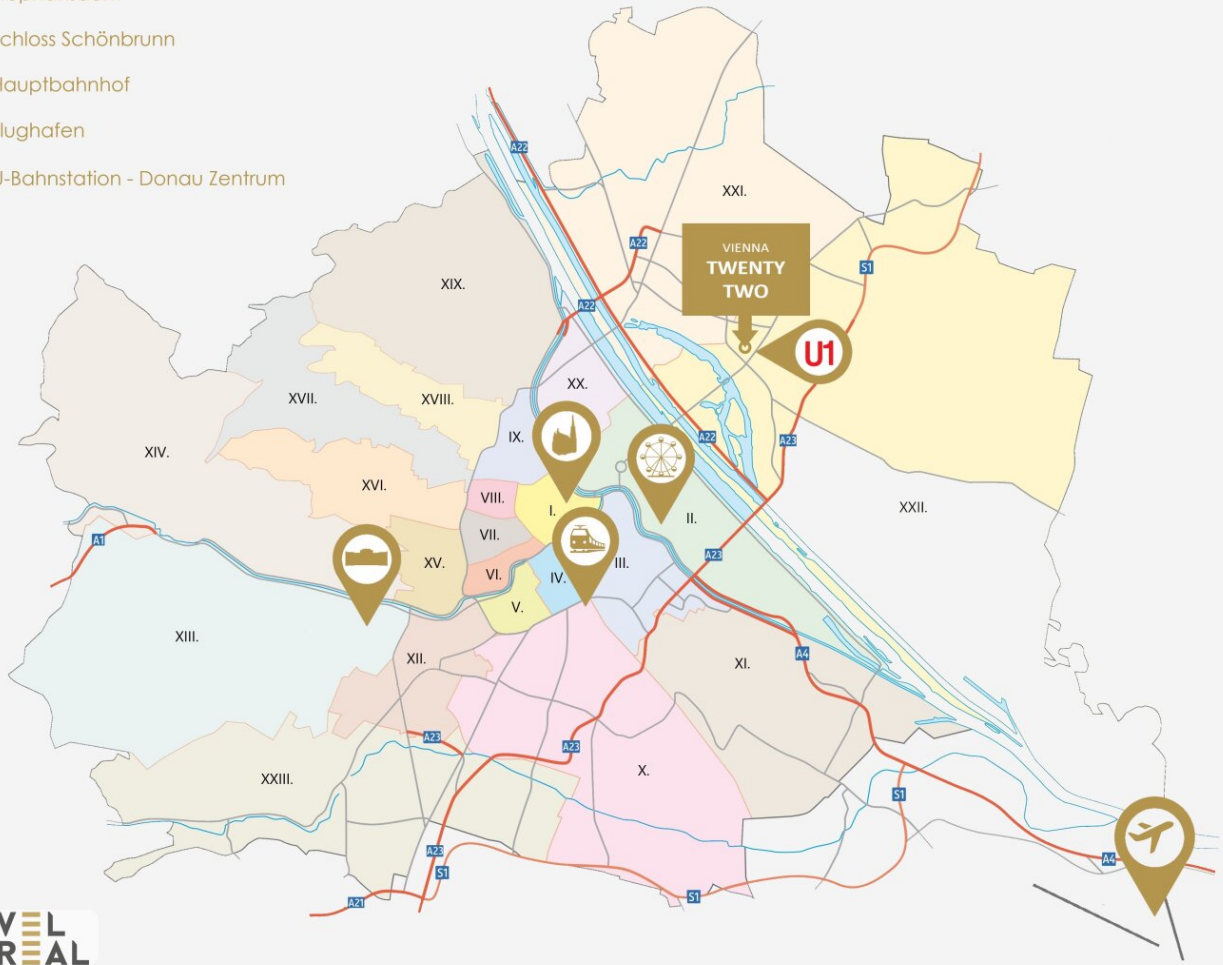




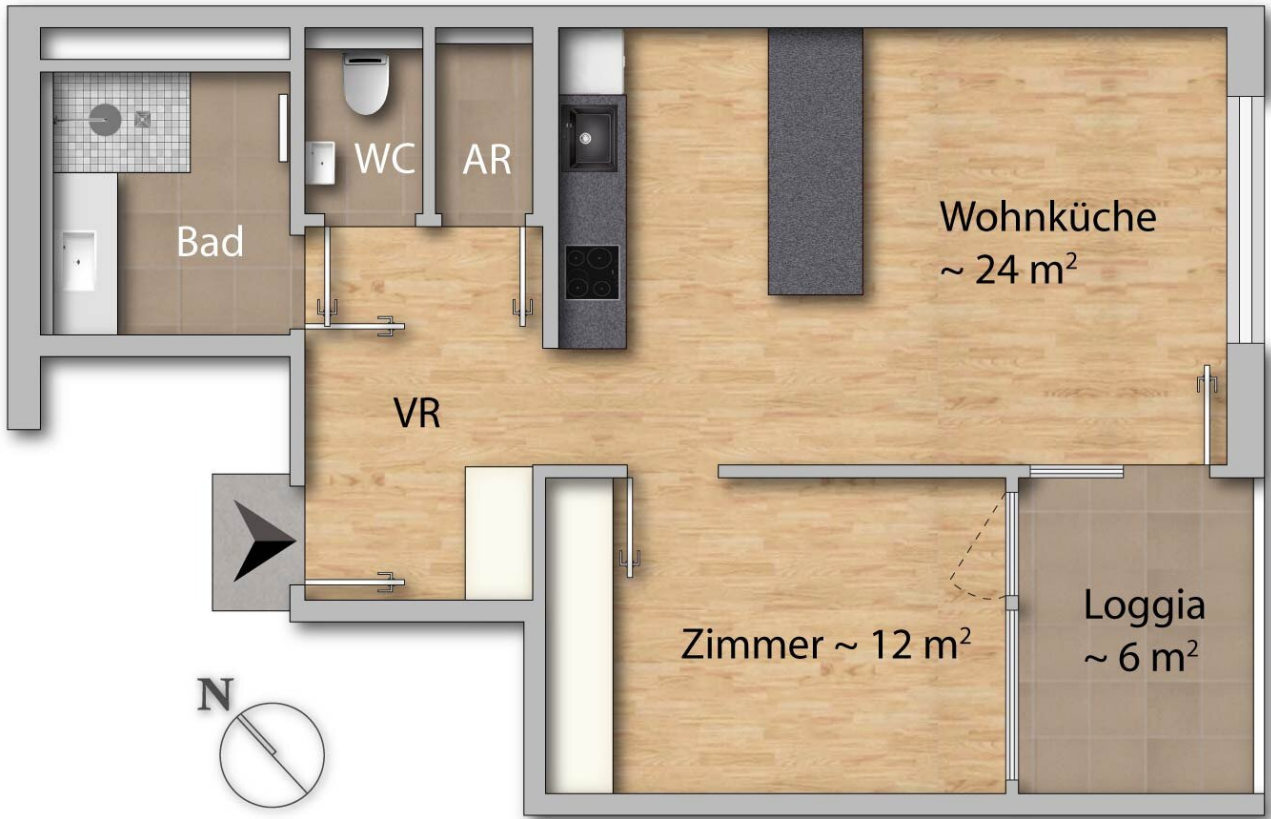




-  Stephansdom
-  Schloss Schönbrunn
-  Hauptbahnhof
-  Flughafen
-  U-Bahnstation - Donau Zentrum



**NOVEL
REAL**



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung steht eine neuwertige, **EXKLUSIVE UND TEILMÖBLIERTE WOHNUNG MIT LOGGIA UND TRAUMHAFTEN FERNBLICK** im **20. Stockwerk** im neuen und faszinierenden Projekt "**Vienna Twentytwo**" gegenüber dem **Donau Zentrum und der U-Bahnlinie U1**, neben der Vienna International School und nahe der Alten Donau/Donauinsel und dem Vienna International Center (Donau City). **Genießen Sie diese perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung samt all den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung.**

Zusätzlich kann ein **Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage um **€ 200,- p.m.** angemietet werden.

WOHNEN MIT AUSSERGEWÖHNLICHEM MEHRWERT

- **Rooftop-Pool** mit 19m Länge und atemberaubenden Fernblick
- **Saunabereich mit Ruheraum** samt Umkleidekabinen und Sanitarräumen
- **Fitnessraum** mit Technogym-Geräten
- **Multifunktionale Gemeinschaftsküche** mit Jugendspielraum
- **Gemeinschaftsterrasse** mit Kleinkinderspielplatz
- **Waschsalon** mit Waschmaschinen und Trocknern
- **Indoor-Waschplatz** mit Warmwasser für Haustiere, Fahrräder und Sportequipment
- **Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes**, samt Werkbank u.v.m.

ENERGIEEFFIZIENT UND ÖKOLOGISCH

Das Wohnhaus mit insgesamt 330 Wohnungen und 33 Stockwerken wurde **nach höchsten ökologischen Standards mit modernster, energieeffizienter Gebäudetechnik** neu errichtet. Jeder Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung und eine geräuschlose Deckenkühlung**.

Hinzu kommt der effiziente **Einsatz von bis zu 100 % erneuerbarer Energie, eine intelligente Grundwassernutzung und ein eigens entwickeltes Wärme-Kälte-Verbundsystem**, welches mit Hilfe von Geothermie das Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser versorgt.

EINZIGARTIGKEIT DIESES VERMIETERS

Dem Vermieter ist es ein Anliegen, sich deutlich von allen anderen Anbietern zu unterscheiden und Ihnen das Beste zu bieten:

- **maximaler Stauraum durch maßgefertigte und durchdachte Einbaumöbel**
- **raumhohe, große Luxusküchen mit Bar/Insel u.ä., sowie weißen Glasrückwänden für mehr Leichtigkeit**
- **exklusive Teilmöblierung – geringe Investitionen für mehr Flexibilität bei höchster Wohnqualität**
- **5 Jahre Mietdauer mit Option auf Verlängerung**
- **Vermieter ist Eigentümer von 20 Wohnungen im Haus und hat eine zusätzliche Hausverwaltung für seine Mieter engagiert.**

Wir laden Sie ein, den Mehrwert zu entdecken, denn diese Wohnung ist einfach anders und faszinierend!

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON 55,45 m² - INKLUSIVE LOGGIA

MIT HOCHWERTIGER TEILMÖBLIERUNG UND AUSSTATTUNG

Raumhohe Luxusküche plus Kücheninsel mit Esstisch

- Siemens Geräte
- Nanoo Oberfläche (weiß matt)
- Spüle aus Silgranit in Farbe der Arbeitsplatte (schwarz)
- Backrohr mit integrierter Mikrowelle
- Induktionskochfeld, Dunstabzug
- Kühl-Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- integriertes Abfallsystem u.v.m.
- Kücheninsel mit integriertem Esstisch

Komplett ausgestattetes Badezimmer mit maximalem Stauraum

- Walk-In Dusche mit Glasabtrennung
- Waschtischunterschrank mit 2 Laden
- Spiegelschrank raumhoch mit Leuchte

- Handtuchheizkörper u.v.m.

Komplett ausgestattete Toilette

- Spiegelschrank raumhoch
- Handwaschbecken
- Toilettenaccessoires

Sonstige Möblierung und Ausstattung

- **raumhoher Einbauschränk in Vorraum und Schlafzimmer**
- **Abstellraum mit tiefen Wandregalen** und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- **LED-Deckenleuchten** - ausgenommen Wohn-Essbereich
- Eichendielen-Parkettböden der Marke Weitzer
- **Loggia - windgeschützt samt Falt-/Schiebeelementen**
- Beschattung mit windsicheren, automatisierten Außenscreens
- Sicherheitstüre und digitale Videosprechanlage

ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH.

Wir freuen uns über Ihre Mailanfrage samt Telefonnummer und Ihre Terminvorschläge für eine Besichtigung.

URBANE WOHNOASE MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTUKTUR

Gegenüber dem Donau Zentrum und der U-Bahnlinie U1 entsteht das neue Quartier „VIENNA TWENTYTWO“ mit erstklassiger Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die vielfältige Gastronomie, die **attraktive Verkehrs- und Einkaufsinfrastruktur direkt vor der Haustüre** und die unmittelbare Nähe zu den Freizeit- und Erholungsgebieten der Alten Donau und der Donauinsel, machen es zu einem **urbanen Wohnparadies für Freizeitsportler und Erholungssuchende.**

Die U-Bahnlinie U1 bringt Sie in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt oder auf den Hauptbahnhof und die Vienna Airport Lines auf schnellstem Weg zum Flughafen.

Eine **umfassende Auswahl an Geschäften** und Gastronomielokalen finden Sie **im Quartier selbst**; im gegenüberliegenden **Donau Zentrum** und auch die **Gewerbeparks Stadlau und Kagran** erreichen Sie mit dem Auto innerhalb weniger Minuten.

Ebenso können Sie entlang der alten und neuen Donau **das breite Angebot an hervorragenden Gastronomielokalen mit besonderem Ambiente** genießen.

Das Naherholungsgebiet der alten Donau und der Donauinsel bietet Ihnen **Strandbäder, Segelschulen und Bootsverleih, traumhafte Radwege und Laufstrecken** u.v.m.

Die **Tennisplätze** liegen nur 1 km entfernt, aber auch einige **Golfclubs** erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto. Diese Lage ist ebenso ein Paradies für Pferdeliebhaber – eine Vielzahl an **Reitclubs und Reitställen** erreichen Sie innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Auto, 20 Minuten mit dem Rad oder 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber*

übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <1.500m

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