

## SKYLIVING - TOP MODERNE 4 ZIMMER-WOHNUNG MIT ATEMBERAUBENDEM BLICK NAHE UNO



**Objektnummer: 1693/264**

**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>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	100,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53





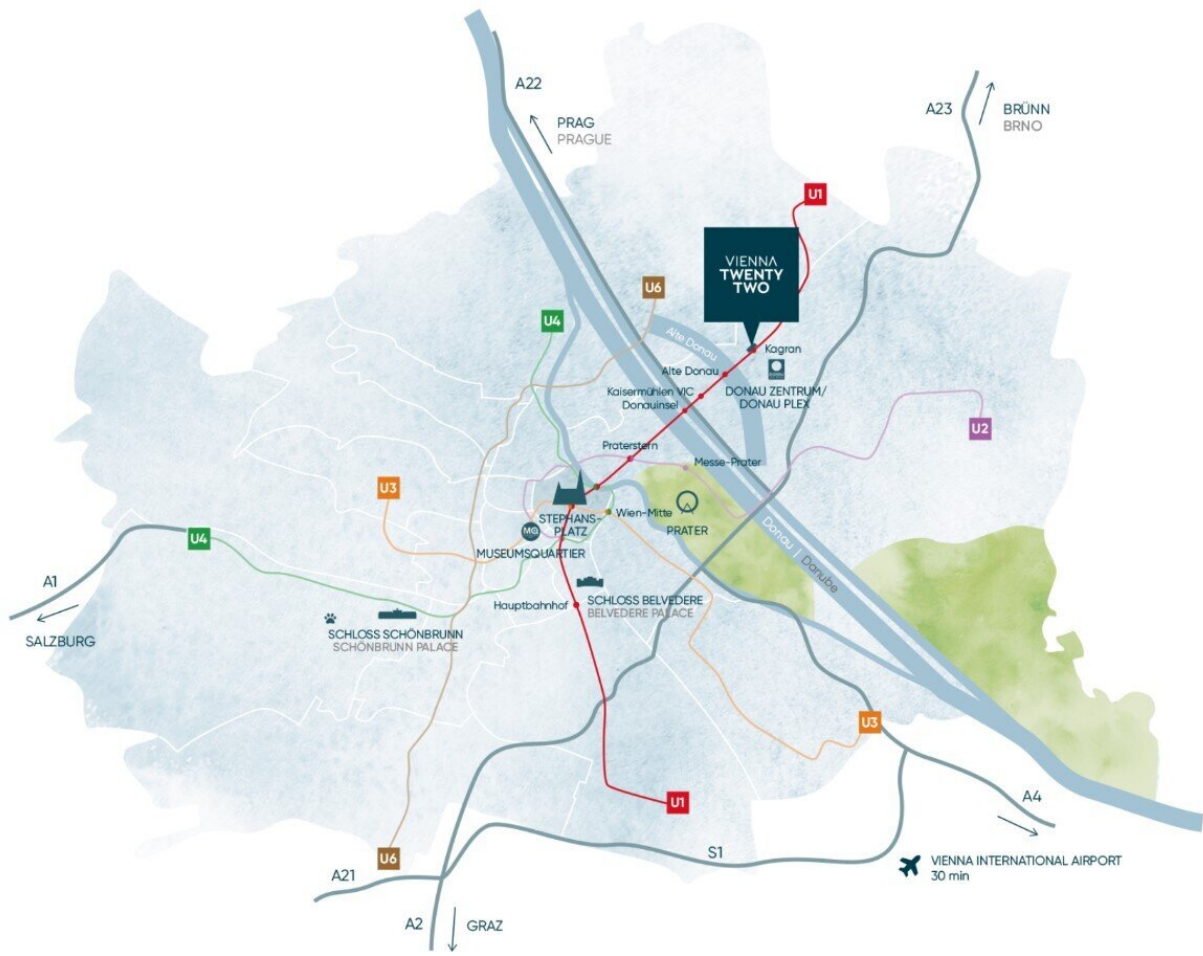














## Objektbeschreibung

### **SKYLIVING - WOHNEN NAHE UNO + VIENNA INTERNATIONAL SCHOOL MIT BLICK ÜBER WIEN**

#### **AKTUELL DIE EINZIGE VERFÜGBARE 4 ZIMMER WOHNUNG**

Diese **außergewöhnliche Wohnung** befindet sich im **24. Liftstock** des **VIENNA TWENTY TWO** welches **2023 fertiggestellt** wurde und **unmittelbar bei der U-Bahn-Station Kagran (U1)** nahe 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 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 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 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 101 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia) und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- separates WC
- großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Loggia (ca.6m<sup>2</sup>)

- 2x Kinder-/Arbeits-/Schlafzimmer
- 1x Master-Bedroom
- 1x Bad mit Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer
- 1x Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchwärmer und WC
- Abstellraum mit WM-Anschluss

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

- hochwertiger Parkettboden
- moderne Fliesen im Bad
- Handtuchwärmer
- moderne Wohnküche inkl. Geräten
- Panoramafenster
- modernste Schallschutzfenster mit Mehrfachverglasung
- außenliegende Beschattung
- Deckenkühlung

- 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:**

- **KP: EUR 980.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift und USt.: **werden noch übermittelt**
- anteilige Reparaturrücklage: **wird noch übermittelt**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

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

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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