

**U1 Kagran - Blick über Wien - Loggia - Fitnessraum -  
Deckenkühlung - Sauna - Pool am Dach**



Loggia mit Aussicht

**Objektnummer: 16876**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	46,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	4,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.448,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.316,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.316,36 €
<b>USt.:</b>	131,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098

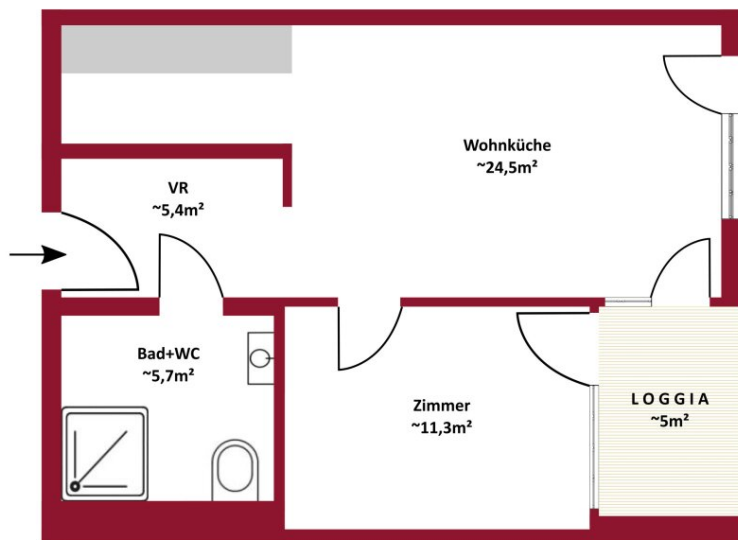


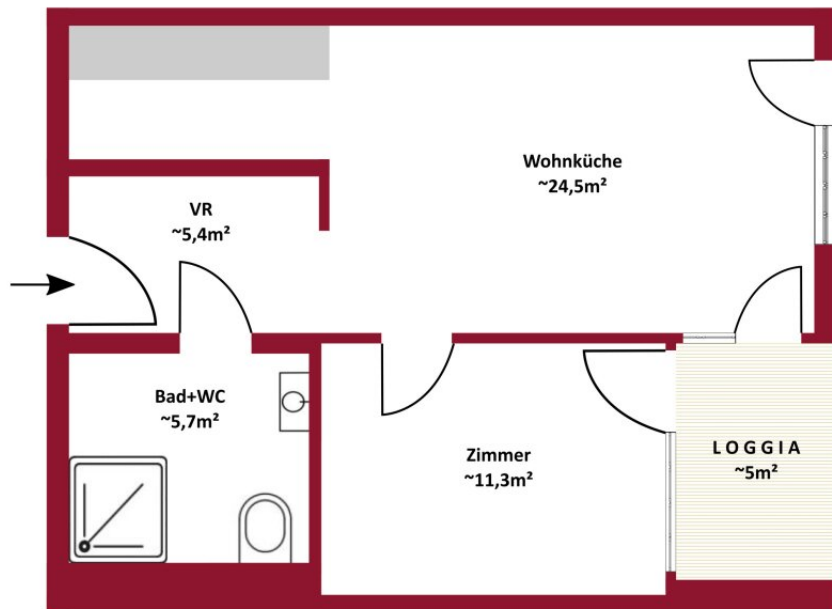












## Objektbeschreibung

**Das ist schon Luxus: großer Pool am Dach + Fitnessraum + Sauna etc., ganz zu schweigen vom fantastischen Fernblick über Wien Richtung Kahlenberg!**

Die charmante **2-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer Wohnfläche von knapp **47 m<sup>2</sup>** sowie einer eigenen, rund **5 m<sup>2</sup> großen Loggia**, die zusätzlichen **Freiraum** zum Entspannen bietet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und gliedert sich wie folgt:

- **Eingangsbereich / Vorraum**
- **Großzügige Wohnküche mit Loggiazugang**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**
- **Loggia**

### **Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:**

- Vollwärmeschutzfassade
- Erstbezug
- Außenfläche
- Fußbodenheizung
- Parkettboden Eiche Natur

- Hochwertiger Fliesenbelag
- Mehrfachverglasung aller Glaselemente
- Glaselemente mit Sonnenschutzsystemen, Solar-Beschattung oder elektrischen Raffstores
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- moderne Gegensprechanlage
- Hauseigenen Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation (optional)

#### **Allgemeinflächen des Hauses:**

- Lobby
- Fahrradraum
- Fitnessraum mit modernen Fitnessgeräten zur kostenlosen Benutzung der Bewohner
- hauseigene Sauna
- Pool am Dach
- Partyraum mit Küche
- Jugendraum
- Waschraum

- Einlagerungsräume
- Kinderspielplatz

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

U-Bahn - **U1 Kagran** - ca. 1 Gehminute

Straßenbahnlinien - **25, 26** - ca. 2 Gehminuten

Buslinien - **22A, 26A, 27A, 93A, 94A, N26** - ca. 2 Gehminuten

Flughafen Wien Terminal - **Vienna Airport Lines 3** - ca. 2 Gehminuten

### **Donauzentrum - Ausgezeichnete Verkehrsanbindung - Fußbodenheizung - Hochwertige Ausstattung**

In beliebter Wiener Wohnlage, im 22. Gemeindebezirk, wurde im Herbst 2022 ein exklusives Wohnbauprojekt in schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Der Baukörper zeichnet sich durch zeitlos modernes Design mit gegliederter Fassade aus. Die großzügig und offen angelegten Wohnräume ermöglichen eine flexible Platzierung Ihrer Einrichtung und somit die individuell optimierbare Raumnutzung. Großflächige Fenster stellen die bestmögliche Nutzung von Tageslicht sicher und gewähren einen freien Blick in die Umgebung.

### **Aufteilung der Kosten:**

Gesamtmiete : **1.448,--**

**Kautions: 3 Bruttomonatsmieten**

**Kosten für die Mietvertragserrichtung: 400,-- zzgl. 20% Ust**

**Sehr gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at für alle Fragen und für Besichtigungstermine zur Verfügung!**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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