

**SKYLIVING - MÖBLIERTE 3 ZIMMER MIT LOGGIA + POOL
+ SAUNA + FITNESS + GARAGE (18.STOCK)**



Objektnummer: 1693/273

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,84 m ²
Nutzfläche:	78,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,29 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.647,96 €
Kaltmiete	1.909,09 €
Betriebskosten:	261,13 €
USt.:	190,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









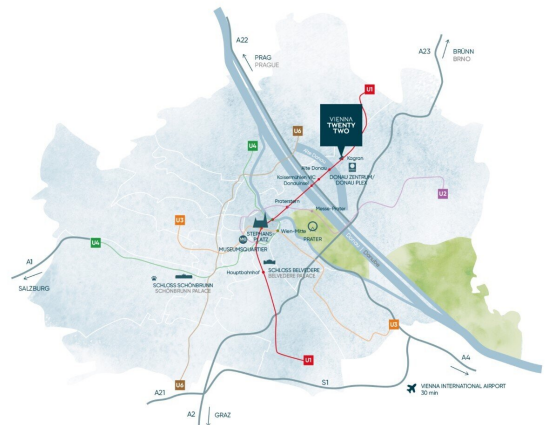


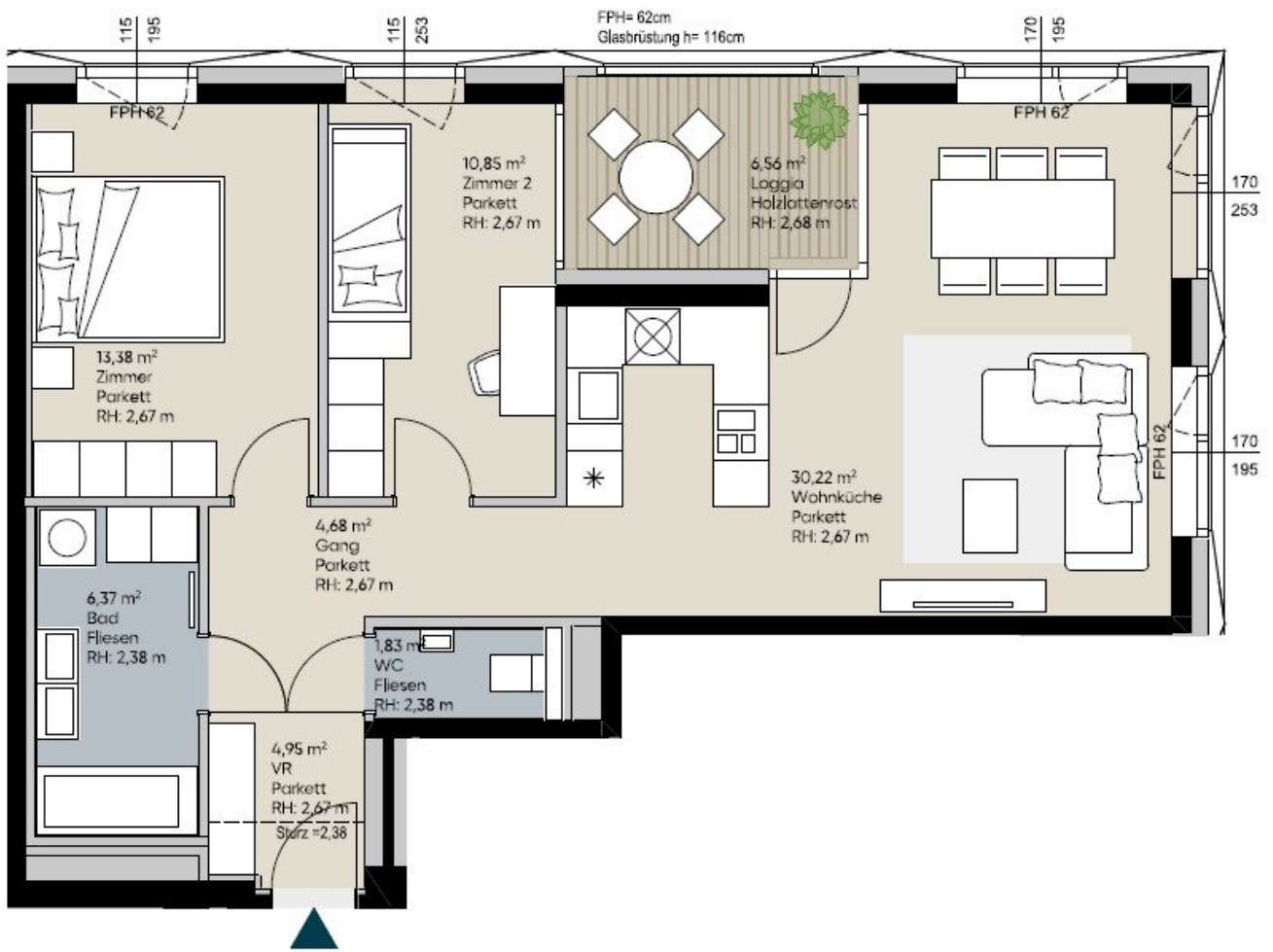












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 18. Liftstock des VIENNA TWENTYTWO 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 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 Grünanlagen 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 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 79 m² (inkl. Loggia) und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne, 2x Waschbecken, Handtuchwärmer und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken
- 2x Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer)
- großes Wohn-/Esszimmer mit Wohnküche und Panoramafenster
- Loggia (6,56m²)

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Parkettboden
- moderne Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Handtuchwärmer
- moderne Wohnküche inkl. Geräten
- modernste Schallschutzfenster mit Mehrfachverglasung
- außenliegender Beschattung
- Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Optional kann zusätzlich ein **Garagenstellplatz** um Brutto (inkl. BK und USt) **EUR 200,-** angemietet werden.

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.: € 2.100,-
- Monatliche Garagenmiete: € 200,-
- 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