

**Neubau Erstbezug - mit umfassendem Blick aus dem 24.
Stock auf die Alte Donau und Vienna International Center**



Objektnummer: 2990

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	25,84 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.375,29 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	124,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elena Esquivel Villafranca

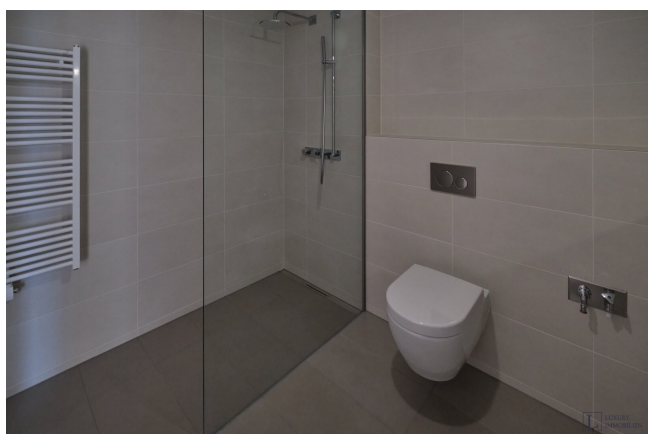
Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien



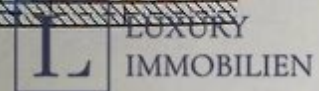












Objektbeschreibung

Neubau - mit umfassendem Blick aus dem 24. Stock im angesagten Wohnturm

Vermietet wird eine hervorragende 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im angesagten Hochhaus, das erst im März 2023 fertiggebaut wurde.

Größe: 52 m2 inklusive Loggia 4.82 m2

Lage:

Die Wohnung befindet sich eine Minute entfernt von der U-Bahn Kagran (Linie U1) auf dem Dr.-Adolf-Schärf-Platz. In 10 Minuten mit der U-Bahn sind Sie schon im Zentrum der Stadt. Gegenüber des Hauses ist das Donauzentrum - das große beliebte Einkaufszentrum mit verschiedenen Modegeschäften, Cafes, Fitnessstudio, Kino usw. In der Nähe befindet sich die beliebte Gegend Alte Donau mit schönen Stränden, Erholungszonen, Bars, Sommercafes und Promenaden. In nur 25 Minuten mit dem Auto erreichen Sie den Flughafen. Gegenüber des Hauses finden Sie auch die Straßenbahn- und Bushaltestellen.

Beschreibung:

Die Wohnung ist folgenderweise aufgeteilt:

- ein Vorraum mit Garderobe,
- ein Wohnzimmer mit einer Küche
- ein Schlafzimmer
- ein Bad mit Badewanne und WC
- eine Loggia

- ein Kellerraum

Sie ist schön und modern eingerichtet und höchst ergonomisch ausgestattet: schöne Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer, Fußbodenheizung, Belüftungssystem, Alarmanlage-Vorinstallation, Videogegensprechanlage im Vorraum, Sicherheitstür WK-3, Deckenkühlung, Keramikfliesen Im Bad, Temperatursteuerung mittels Raumthermostat, Kabel-, Internet-, DIGITAL-TV-Anschlüsse sowie Wasseranschlüsse.

Das Highlight der Wohnung ist natürlich der atemberaubende Blick durch die dreifach-verglaste Panoramafenster. Die Wohnung ist warm und von Licht durchflutet, vermittelt das Gefühl der Ruhe und Gelassenheit.

Eine moderne Einbauküche von dem Hersteller DAN Küchen.

Es stehen Ihnen verschiedene Annehmlichkeiten im Haus zur Verfügung:

- Fitnessraum
- Swimmingpool am Dach - mit Sitz- und Liegeflächen
- Sauna mit Ruheraum und Duschen
- Gemeinschaftsterrasse
- Lobby mit einem Concierge und Überwachungssystem
- Waschküche im 1. Stock
- Fahrradräume

- Kinderwagenräume
- Kleinkinderspielplatz
- Gemeinschaftsküche
- Hundewaschplatz
- Paketboxanlage mit Retourfunktion
- E-Bike-Ladestationen

Das Hochhaus ist Teil des angesagten Ensembles VIENNA TWENTYTWO. Der Wohnturm wurde ökologisch gebaut, mit dem Einsatz von 100% erneuerbarer Energie eingesetzt, mit der intelligenten Grundwassernutzung und dem Wärme-Kälte-Verbundsystem.

Konditionen:

Miete (warm) inkl. Betriebskosten, Lift, Steuern und Abgaben: € 1.500,

Kaution: 3 BMM

Vertrag: 5 Jahre

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