

# **DONAUBLICK- TOP MODERNE 2 ZIMMER MIT LOGGIA + POOL + SAUNA + FITNESS**



**Objektnummer: 1693/290**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,75 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 51,75 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 2,16 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,31 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Gesamtmiete                   | 1.390,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.099,75 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.263,63 €                       |
| Betriebskosten:               | 163,88 €                         |
| USt.:                         | 126,37 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich





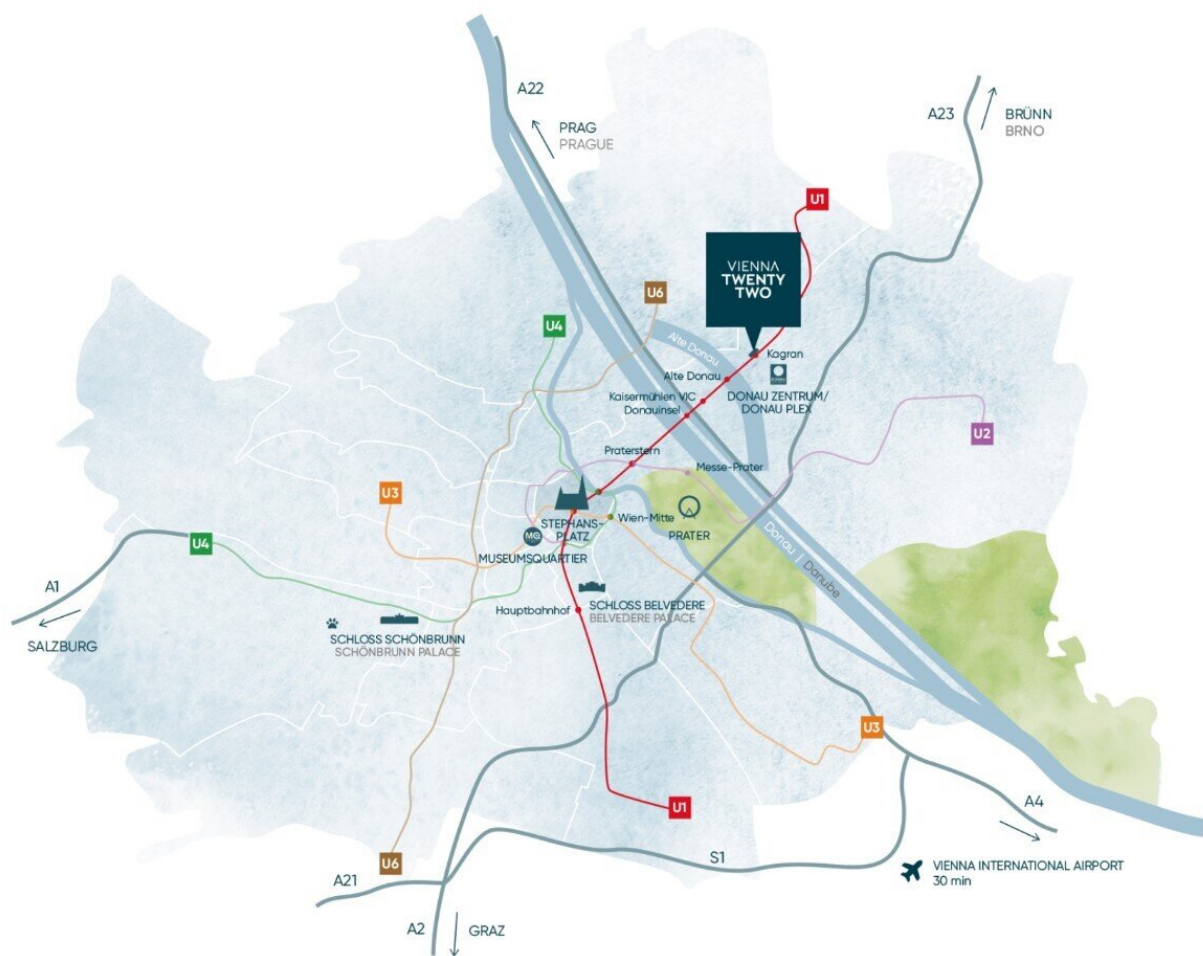


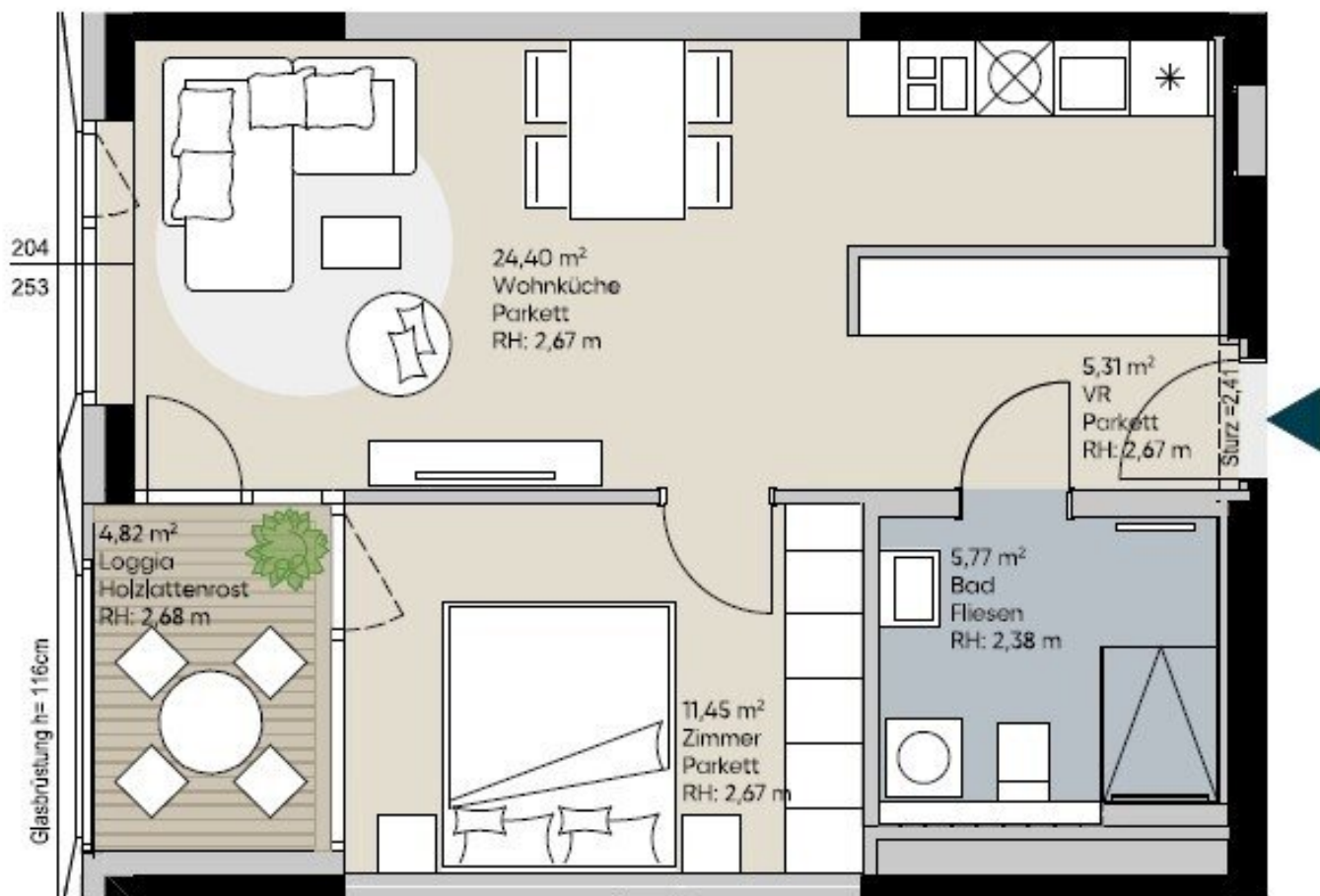












## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Wohnung mit Blick über die Stadt und die Donau** befindet sich im **18. Liftstock des VIENNA TWENTY TWO** welches 2023 fertiggestellt wurde und **unmittelbar bei der Ubahn-Station Kagran (U1) und dem Donauzentrum sowie 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 **Ubahn-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 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 52 m² (inkl. Loggia) und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, WC und WM-Anschluss
- 1x Wohnzimmer mit moderner Wohnküche inkl. Geräten
- Loggia (4,82m²)
- 1x Schlafzimmer mit Panoramafenster

### **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

### **Zusatzinformationen:**

- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.
- Die Wohnung wird **OHNE MÖBEL** vermietet.
- Befristung: **5 Jahre (Verlängerung möglich)**

- Kündigungsverzicht: **1,5 Jahre**

### **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

### **Parkmöglichkeiten:**

Optional kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 200,- pro Monat** angemietet werden.

#### **Kosten:**

- Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt.: **€ 1.390,-**
- Kautions: **4 BMM**

#### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 543 61 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 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