

**Wohnung mit umfassendem Blick aus dem 25. Stock -  
Klimaanlage vorhanden**



**Objektnummer: 1552**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.366,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Esquivel Villafranca**

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

T +43 677 643 678 08

















## Objektbeschreibung

Neubau Erstbezug - mit umfassendem Blick aus dem 25. Stock im angesagten Wohnturm

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

Größe: 56 m2 inklusive Loggia 5,78 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 (DAN Küchen)
- ein Schlafzimmer
- ein Bad mit Badewanne und WC
- ein Abstellraum

- eine Loggia
- ein Kellerraum
- eine Klimaanlage ist vorhanden

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.

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 Retoumfunktion
- 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: € 1500,

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