

**U-Bahn U1 Kagrán - Sauna - Loggia - Fitnessraum -  
Deckenkühlung - Pool am Dach**



**Objektnummer: 16394**

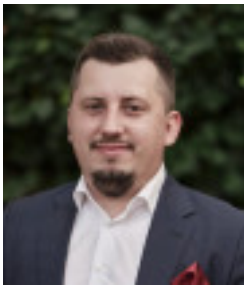
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 46,74 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 51,56 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.349,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.226,36 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.226,36 €                       |
| <b>USt.:</b>             | 122,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



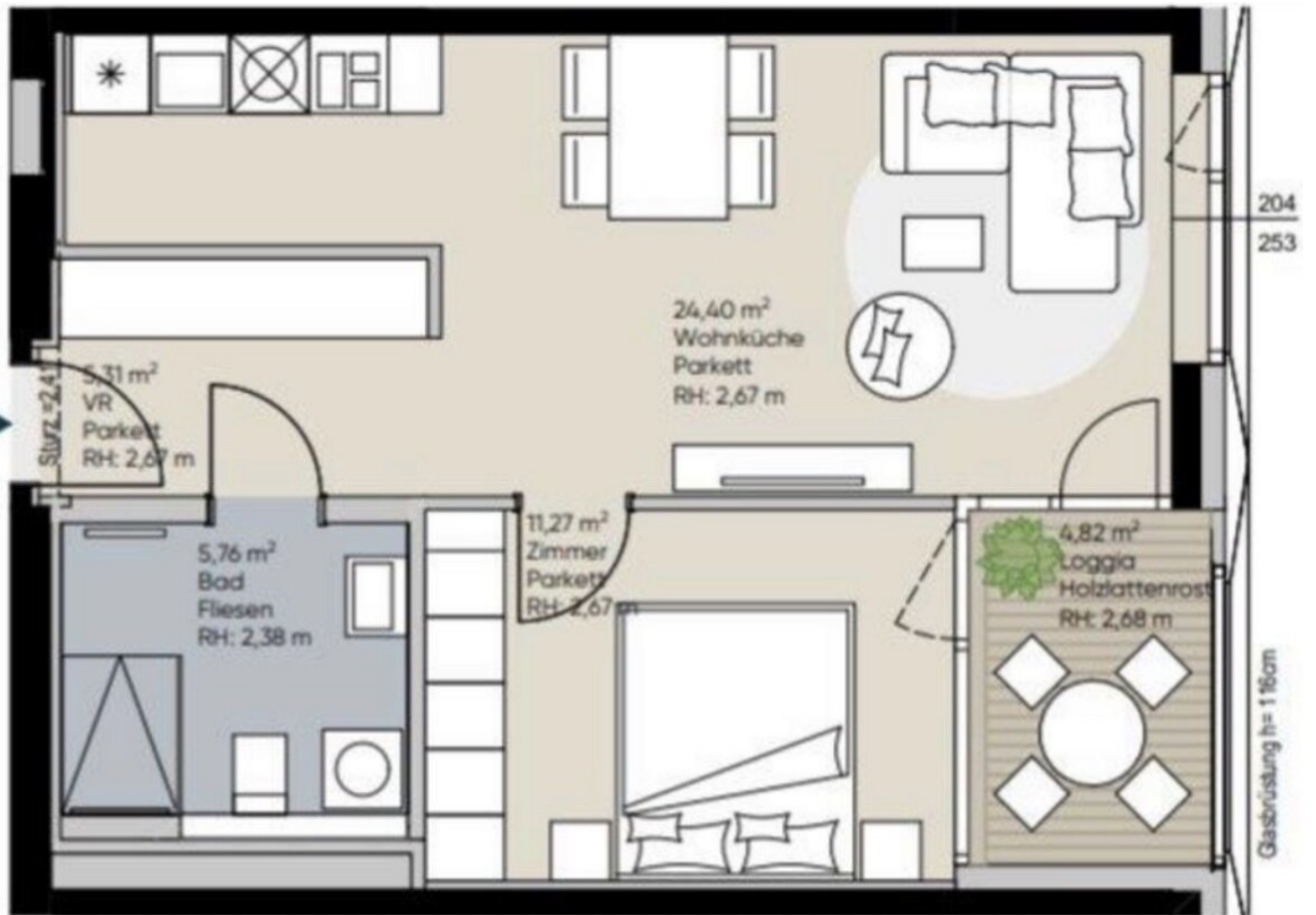
### Alexandru Filimon

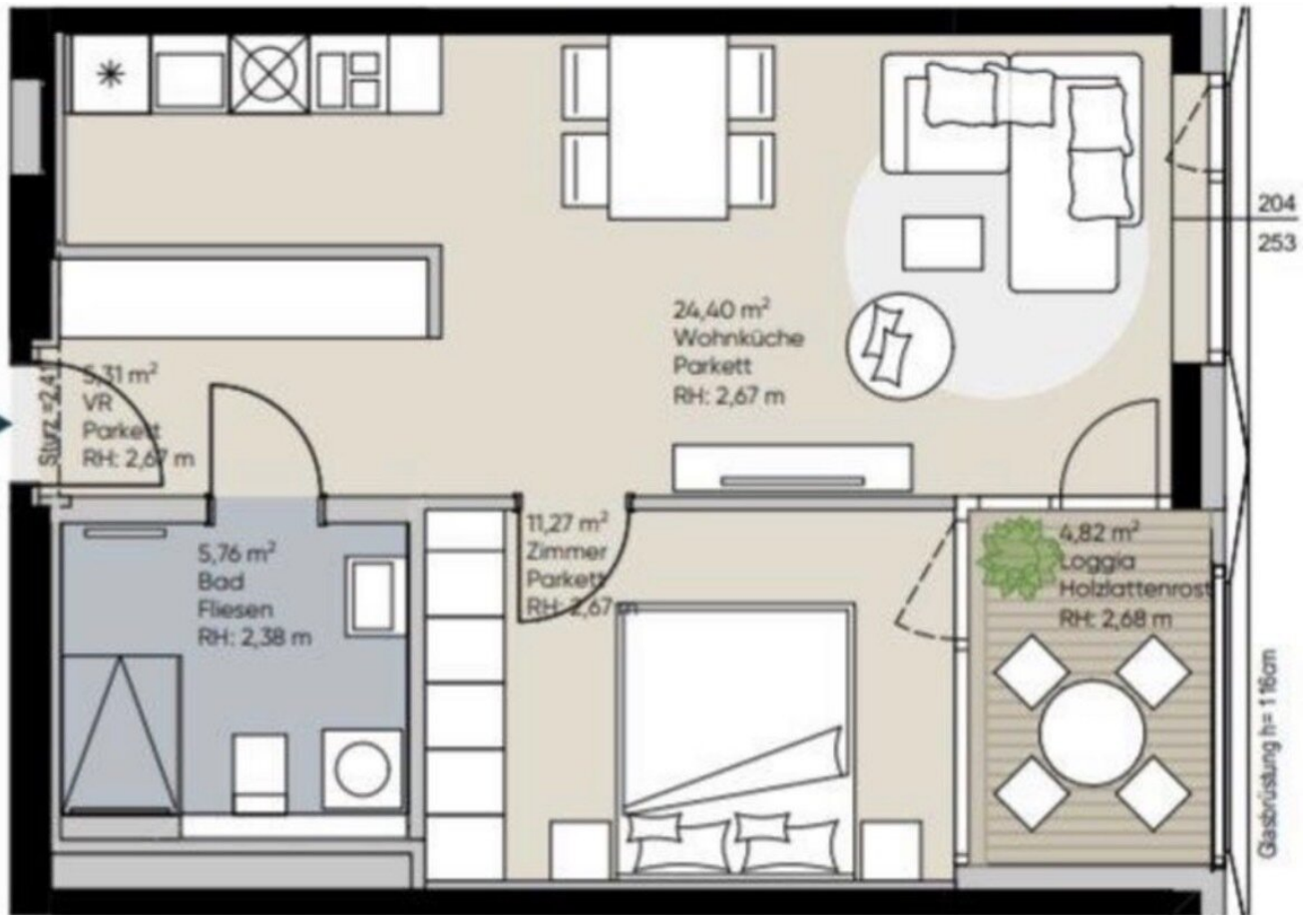
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330









# Objektbeschreibung

## **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.

### **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

### **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

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt **25,6 kWh/m<sup>2</sup>a** welcher der **Klasse B** entspricht.

Die Wohnungen werden befristet auf **5 Jahre** vermietet.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**TOP 110**

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmern**, mit knapp **47m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einer eigenen **Loggia** mit ca. **5m<sup>2</sup>** und gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich / Vorraum**
- **Küche (die Küche ist voll ausgestattet)**
- **Großzügige Wohnküche mit Loggiazugang**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und Waschbecken**
- **Getrennte WC mit Waschbecken**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Loggia**



**Aufteilung der Kosten:**

Gesamtmiete : **1.349€** (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer)

**Kaution : 3 Bruttomonatsmieten**

**Kosten für die Mietvertragserrichtung : 360,-- Euro (zzgl. 20% USt.)**

**Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet.**

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

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

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