

**VIENNA TWENTYTWO Living | U-Bahn-Station U1 Kagran |
Moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und
Loggia | Donau Zentrum Nähe | Rooftop Pool | Sauna &
Fitness**



Wohnzimmer

Objektnummer: 16374

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,83 m ²
Nutzfläche:	54,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.271,82 €
Kaltmiete	1.271,82 €
USt.:	127,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



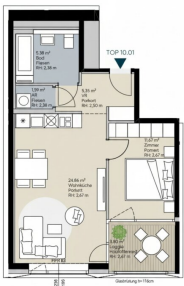
Team Ringsmuth

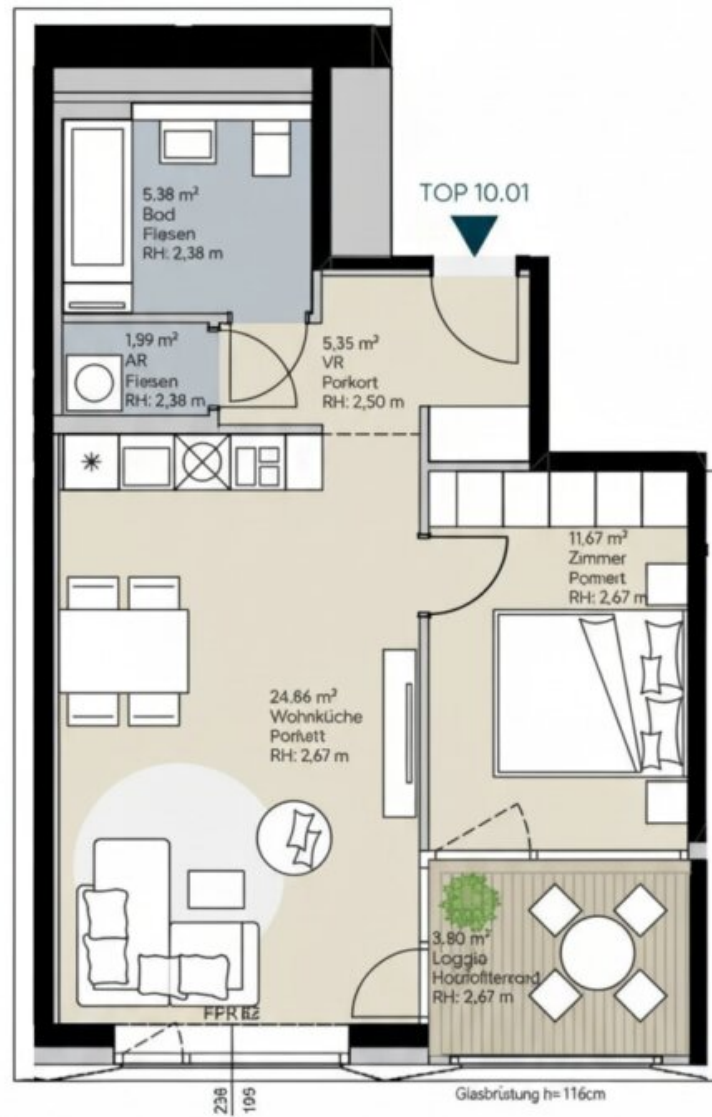
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +4313709098









Objektbeschreibung

Top 92 | 2 Zimmer | ca. 49m² | 10. Obergeschoss

Diese Wohnung **verzaubert mit ihrem luftigen, charmanten Wohnbereich** sowie einer **durchdachten Raumaufteilung**. Gleich beim Eingang befindet sich eine **kompakte Garderobennische** sowie **separate Zugänge** zum Badezimmer und Abstellraum. Vom Vorraum aus gelangt man in den **hellen Koch-/Ess-/Wohnbereich**, der **vielfältige Einrichtungskonzepte** ermöglicht. Vom Wohnzimmer aus erreicht man die **fast 6 m² große Loggia**, auf der sich eine **gemütliche Unterhaltungsecke** einrichten lässt. Das **separat gelegene Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein **Bett** und einen **Einbauschränk**.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,35 m²
- Wohnküche: ca. 24,84 m²
- Zimmer: ca. 11,47 m²
- Bad: ca. 5,58 m²
- Abstellraum: ca. 1,59 m²
- Loggia: ca. 5,80 m²

Ausstattungs Highlights:

- **Eichenparkett Kaschmir** in Dielenoptik von *Weitzer Parkett*
- **Keramik-Wandfliesen (30 × 60 cm)** und **Bodenfliesen von Marazzi** im Sanitärbereich
- **Hochwertige Marken-Sanitärausstattung** von *Hansa, Villeroy & Boch* und *Geberit*
- **Moderne Einbauküche**

- **3-fach verglaste Fenster** für optimale Wärme- und Schalldämmung
- **Terrassendielen aus österreichischer Lärche** auf den Loggien

Wohnkomplex TwentyTwo:

Top 92 befindet sich im **10. Obergeschoss** des **Neubauprojekts „Vienna TwentyTwo Living“**, das dem Objekt zahlreiche **moderne Annehmlichkeiten** bietet. Ein **Fitnessraum**, ein **Rooftop Pool** sowie ein **Saunabereich** stehen den Bewohnern zur Verfügung und bieten exklusive Möglichkeiten für **Erholung und Freizeit**.

Ein **Kinderspielplatz**, **Partyräume** und **modern gestaltete Außenflächen** runden das attraktive Gesamtangebot ab. Das Projekt wurde **nachhaltig und umweltschonend** errichtet, sodass die zukünftigen Bewohner die **Vorteile modernen Wohnens** sorgenfrei genießen können.

Mietwohnungen im 10. Stock, die verfügbar sind:

1) TOP 90: 49,29 m² Brutto Miete: EUR 1349,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

2) TOP 89: 45,73 m² Brutto Miete: EUR 1299,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Lage:

Für alle, die ein **urbanes und modernes Leben** führen möchten – mit allem Wichtigen direkt vor der Haustür – und dennoch gerne Zeit im **Grünen oder am Wasser** verbringen, ist diese Lage ein wahres **Juwel**. Das nahegelegene **Donau Zentrum** bietet eine Vielzahl an **Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten**, darunter Kinos, Cafés und zahlreiche Restaurants. Nur einen **Katzensprung entfernt** liegt die **Alte Donau**, ideal zum **Spazieren, Laufen, Radfahren oder Bootfahren** – ein perfekter Ort zum Abschalten inmitten der Stadt. Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: In der Umgebung befinden sich die **Steffl Arena** (Eislaufhalle) sowie mehrere **Fitnessstudios**. Die **U1-Station Kagran**, nur **eine Minute zu Fuß entfernt**, ermöglicht eine **schnelle Verbindung ins Stadtzentrum** – in nur **15 Minuten** erreichen Sie den **Stephansplatz**.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U1 Richtung Leopoldau / Oberlaa (1 min Gehweg)

- Straßenbahn 25, Haltestelle "Kagran" Richtung Aspern, Oberdorfstraße/Floridsdorf (3 min Gehweg)

- Straßenbahn 26, Haltestelle "Kagraner Platz" Richtung Hausfeldstraße/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Straßenbahn 27, Haltestelle "Kagraner Platz" Richtung Aspern Nord/Strebersdorf, Edmund-Hawranek-Platz (3 min Gehweg)
- Bus 93A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kagran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- Bus 22A, Haltestelle "Kagran" Richtung Kagran/Aspernstraße (3 min Gehweg)
- nur 15 min bis zum Stadtzentrum -> U1 Richtung Oberlaa bis zum Stephansplatz

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 1399,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 400,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 4.197,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Team Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 677 61585215 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen 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 <1.500m

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