

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



**Objektnummer: 16390**

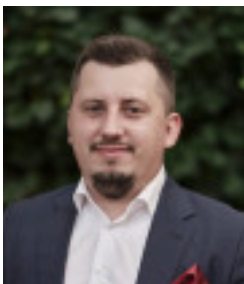
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 46,93 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 51,75 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>       | 1.439,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.439,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.439,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

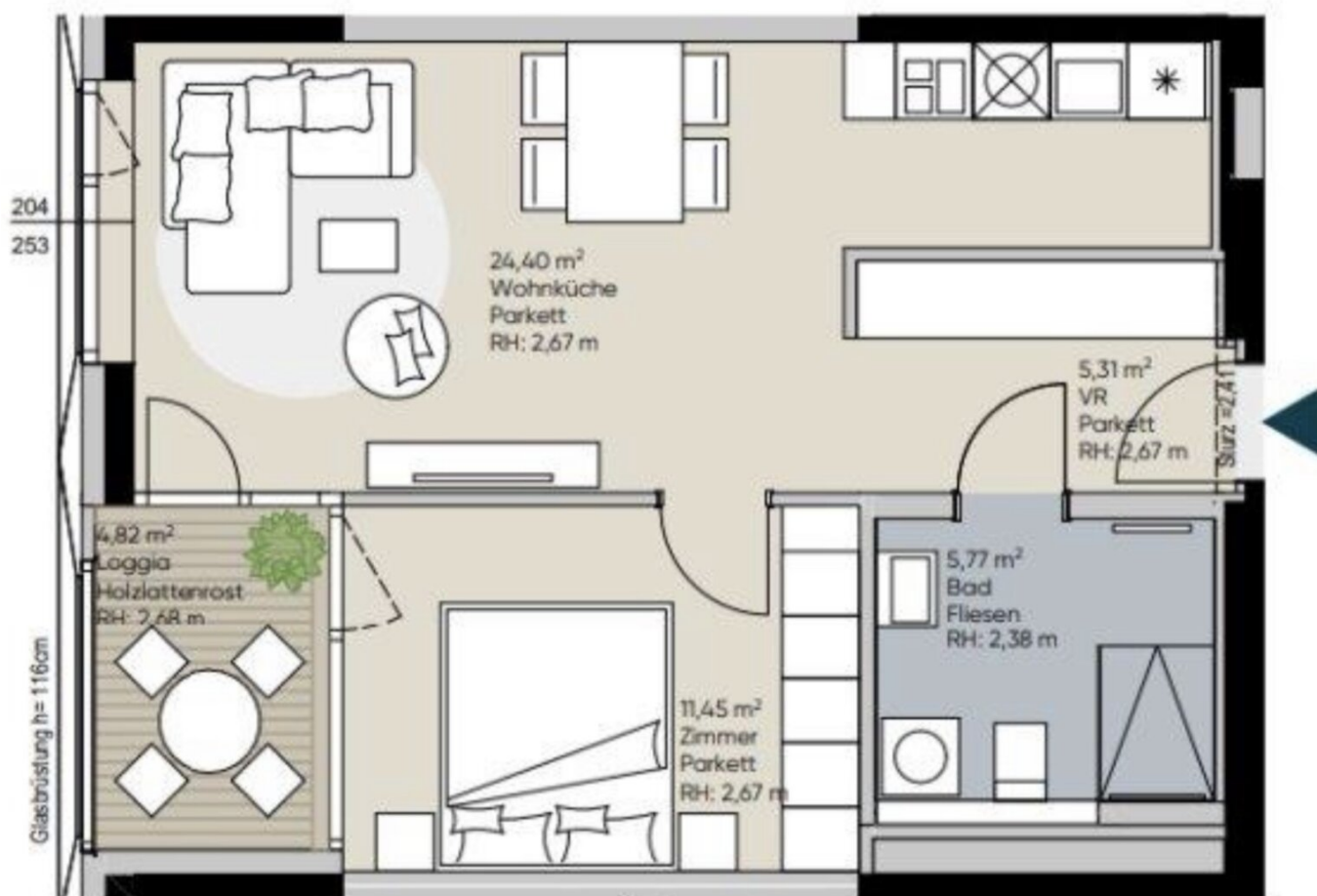


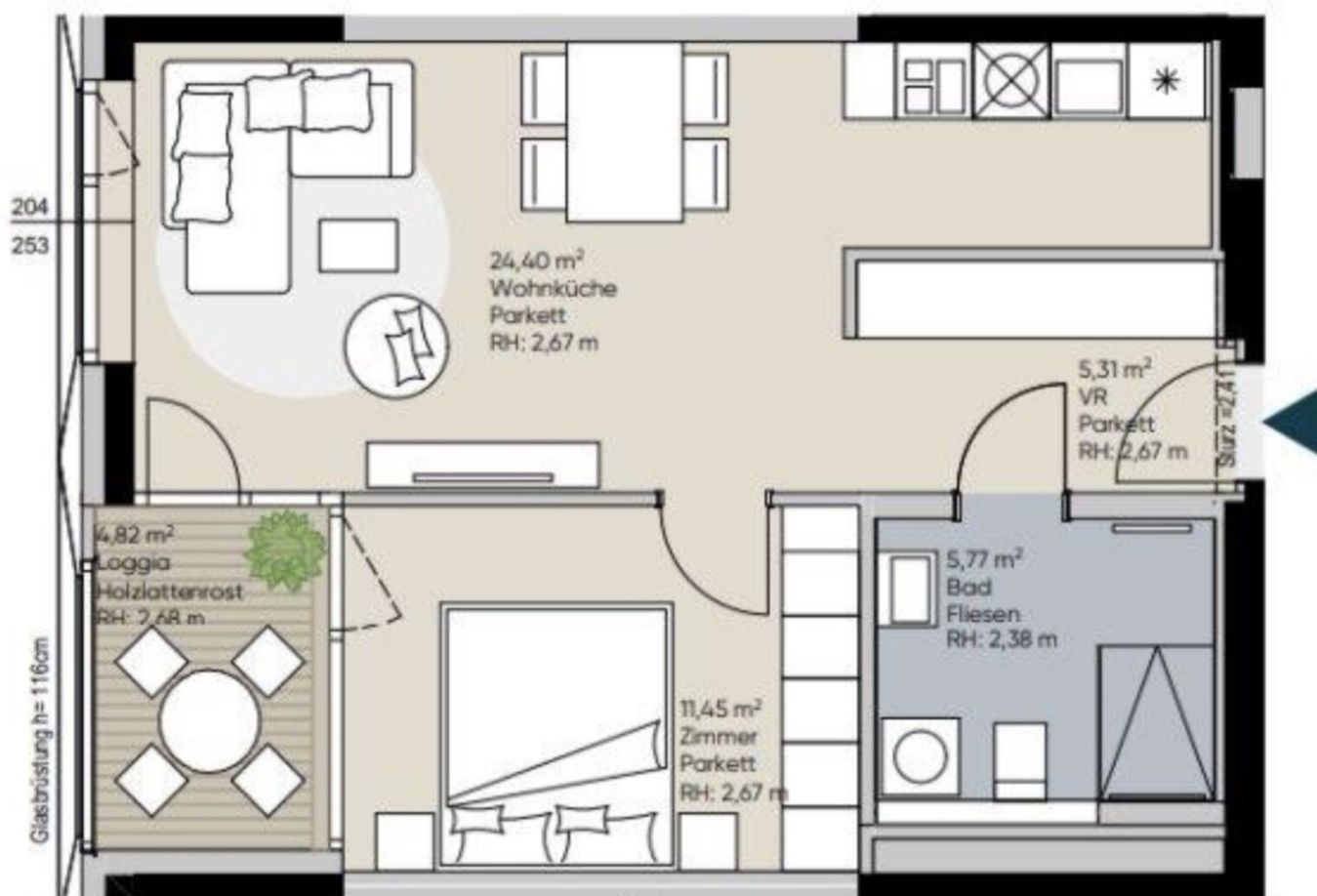
**Alexandru Filimon**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330  
H +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 105**

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 WC, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**
- **Loggia**

**Aufteilung der Kosten:**

Gesamtmiete : **1.439€** (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer)

**Kaution : 3 Bruttomonatsmieten**

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

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **hauseigenen Tiefgaragenplatz** anzumieten. Der Preis ist **150€** exkl. USt. und Betriebskosten.

**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