

**POOL | SONNENDECK | GYM | WELLNESS =
2-Zimmer-Wohnung + LOGGIA = U1 Kagrán |
DONAUZENTRUM | Vienna Twenty Two**



01

Objektnummer: O2100167169
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	46,28 m ²
Gesamtfläche:	46,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.213,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



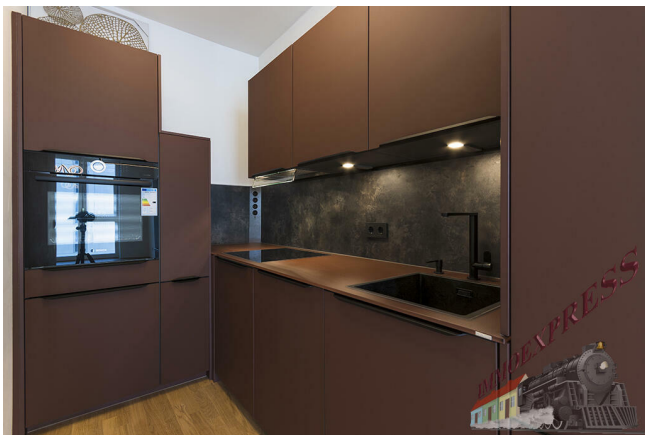
Peter Huber

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 699 10 38 60 52
F +43 (1) 688 02 74



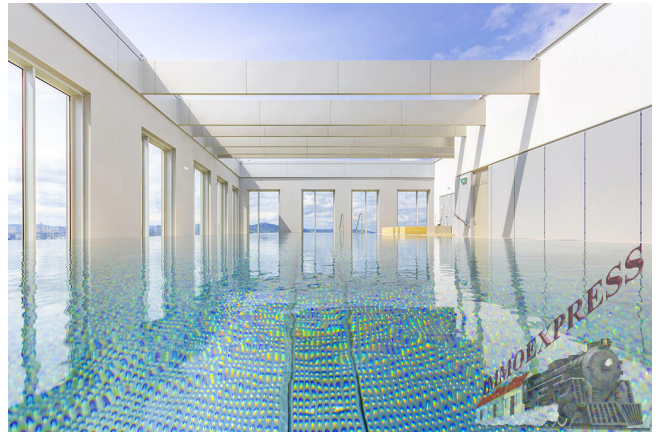


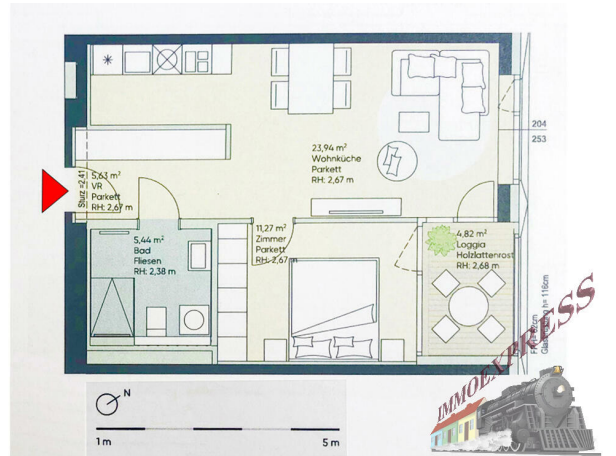
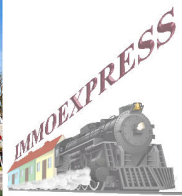












Objektbeschreibung

1220 WIEN – KAGRAN

46,28 m² Wohnfläche

+ 4,82 m² Loggia

Die Wohnung befindet sich im 9. Stock und bietet ein großes 25,00 m² Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang auf die Loggia Einbauküche **Dieter Knoll Collection** ausgestattet mit **Bosch** Geräten Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination

Schlafzimmer, ca. 11,50 m²

Bad mit bodenebener Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss
zentrales Vorzimmer

Tolles Raumgefühl durch die großen Glasflächen und der Raumhöhe von 2,67 m

Böden: Parkett, Fliesen

Fußbodenheizung

Deckenkühlung

Außenbeschattung durch außenliegenden Sonnenschutz

Heizung und Warmwasser mit Fernwärme

Kellerabteil ca. 2,30 m²

• VIENNA TWENTY TWO

-) Pool und windgeschützte Sonnenterrasse im 33. Stock
-) Gemeinschaftsküche (1. Stock)
-) Kinder- und Jugendspielraum (1. Stock)
-) Fitnessraum mit Geräten von Technogym (1. Stock)
-) Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum (1. Stock)
-) Waschküche mit Miele Professional Geräte (1. Stock)
-) großzügiger Fahrradabstellraum mit Werkstätte und Waschplatz (EG)
-) große helle Lobby mit Empfangsboxen

- **Hervorragende Lage im 22. Bezirk**

-) Westfield Donau Zentrum befindet sich vor Ort
-) die Innenstadt und der Prater mit der U1 in wenigen Minuten
-) Alte Donau in Gehdistanz

- **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U1 Kagran
Straßenbahn 25, 26
Autobus 22A, 26A, 27A, 93A, 94A

=====

Mietdauer 5 Jahre

Nettomiete: € 1.050,00
Betriebskosten netto: € 163,00
Bruttomiete: € 1.213,00

Kaution: € 4.500,00

Kühlung, Heizung und Warmwasser betreut durch die Firma ISTA.
Monats à-conto über **ca. € 180,00** kommt zur Bruttomiete hinzu.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Hr. Peter Huber
+ 43 699 10 38 60 52
p.huber@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.