

**Hoch oben mit Weitblick über Wien! Top moderne 3  
Zimmer Wohnung mit Loggia!**



**Objektnummer: 5909**

**Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	79,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	79,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	2.298,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.120,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.282,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,58 €
<b>USt.:</b>	16,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sara Karasinski - Filipsky, BA**

Noblessereal Karasinski KG  
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21  
1210 Wien

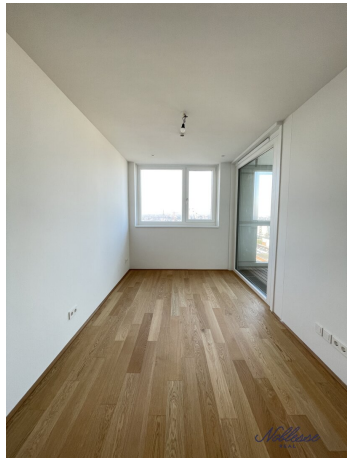
T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





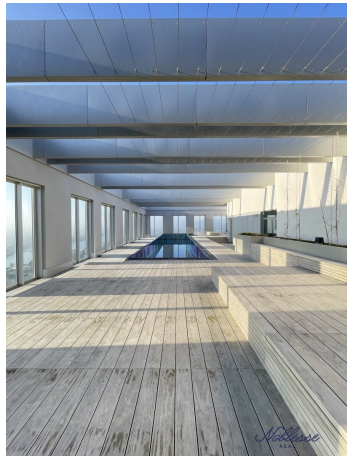




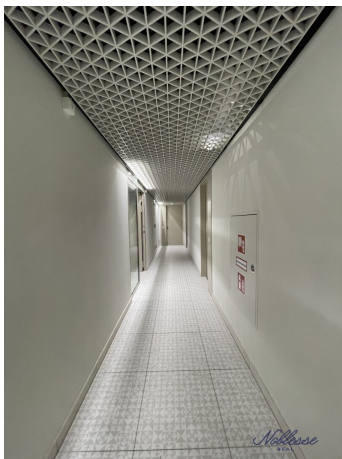














# Objektbeschreibung

## Wunderbare 3 Zimmer Wohnung mit herrlichem Weitblick über Wien!

\*for further information in English please contact us directly\*

Zur Vermietung gelang ab sofort, diese tolle Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 72,98m<sup>2</sup> zuzüglich einer Loggia mit ca. 6,56m<sup>2</sup>, welche sich im 12ten Stock eines neuen Hochhauses „Twenty Two“ BJ 2022 befindet.

Sie möchten auf Komfort nicht verzichten?! Hier sind sie genau richtig! Ob ein schnelles Workout im hauseigenen Fitnessstudio oder eine Runde Schwimmen an warmen Sonnentagen im Rooftop-Pool, das und vielmehr ist hier möglich.

Die Aufteilung der Immobilie gliedert sich wie folgt:

- Zentraler Eingangsbereich
- helles Wohnzimmer mit offenem, möblierten Küchenbereich und Zugang zur Loggia (Die Glasfront kann nach Belieben geöffnet oder geschlossen werden)
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Badewanne
- separates WC
- 1 Kellerabteil zur persönlichen Nutzung

Extras: Fußbodenheizung, Sonnenrollos an Fenstern, Echtholzparkett, Hochwertige Küchenmöblierung, Pool, Fitness, Postempfangsboxen im Eingangsbereich

Gegen Gebühr: separat buchbares Gästezimmer falls sie keinen Platz für ihren Besuch haben, Sauna

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage optional um monatlich 180,- Euro angemietet werden. Achtung nur solange Plätze verfügbar sind!

Lage und Infrastruktur:



Die Lage ist nicht nur zentral, sondern auch bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Genießen sie die Vorzüge des Wohnens über der Donau aber auch die schnelle Anbindung mittels U1 in das Wiener Stadtzentrum! Weiter öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U1
- Bus 26A, 27A, 27B, 93A, 94A
- Straßenbahn 25

Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärztezentrum befinden sich im vis a vis gelegenen Westfield Shoppingcenter.

Auf der anderen Seite des Gebäudes befindet sich die Vienna International School. Weitere Schulen und Kindergärten sind in näherer Umgebung vertreten.

Kosten:

Monatliche Miete inkl. BK und UST: 2.298,84 Euro

Kaution: 3BMM

Mietdauer: 3 Jahre

Bilder ersetzen nie den tatsächlichen Eindruck. Gerne stehen wir Ihnen, nach Vereinbarung für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Kontaktieren sie uns per Mail unter [office@noblesse-real.com](mailto:office@noblesse-real.com) oder telefonisch:

Frau Karasinski-Filipsky, BA unter [+436607051331](tel:+436607051331)

Frau DI Karasinski unter [+436769252222](tel:+436769252222)

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen der Abgeber. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit.

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