

**Moderne 2 Zimmer Wohnung mit Loggia und vielen  
Annehmlichkeiten direkt im Wohnhaus!**



**Objektnummer: 5910**

**Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.349,27 €
Kaltmiete (netto)	1.082,00 €
Kaltmiete	1.226,61 €
Betriebskosten:	144,61 €
USt.:	122,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

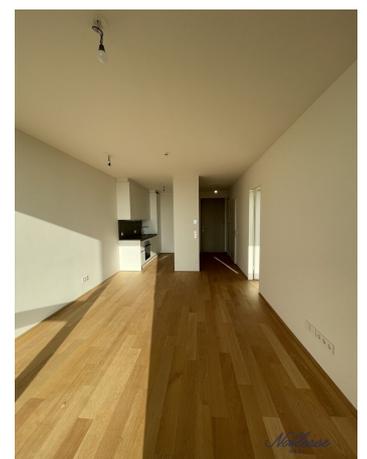
**Sara Karasinski - Filipsky, BA**

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

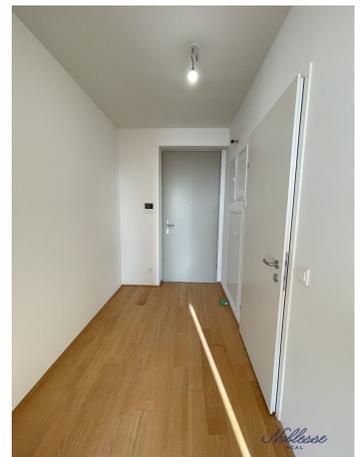
T +43 660 7051331

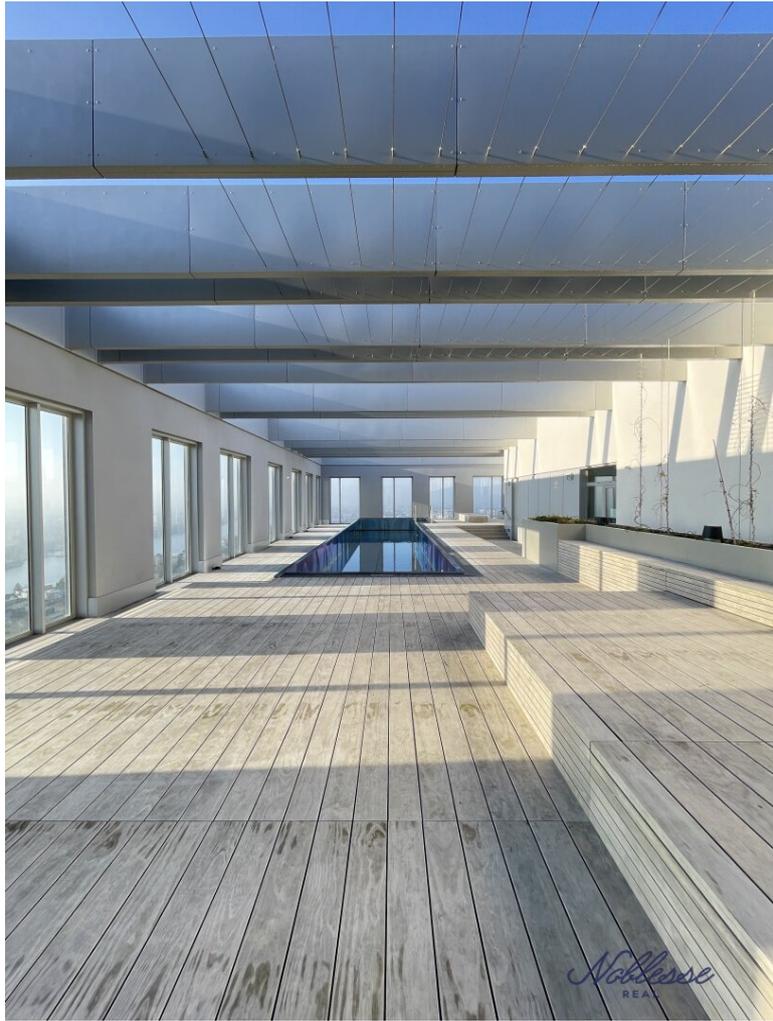
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













# Objektbeschreibung

## Über der Donau - Top Lage - Viele Annehmlichkeiten direkt im Haus!

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

Zur Vermietung gelangt ab sofort, diese gemütliche, moderne Zimmer Wohnung im 12. Stock eines zentral errichteten Hochhauses „Twenty Two“ aus 2022

Sie möchten auf Komfort nicht verzichten?! Hier sind sie genau richtig! Ob ein schnelles Workout im hauseigenen Fitnessstudio (in den BK inkludiert), eine Runde Schwimmen an warmen Sonnentagen im Rooftop-Pool, waschen Sie Ihren Vierbeiner im hauseigenen Hundewaschplatz, feiern Sie im Gemeinschaftsraum mit großer Küche ihre Feste (separat buchbar), stärken Sie ihr Immunsystem in der Sauna oder schnappen Sie sich das Rad und radeln Sie entlang der Donau! Genau das und viel mehr ist hier möglich!

Die Aufteilung der der ca 46,93m<sup>2</sup> großen Wohnung zuzüglich Loggia mit 4,82m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- Zentraler Eingangsbereich
- helles Wohnzimmer mit offenem, möblierten Küchenbereich und Zugang zur Loggia (Die Glasfront kann nach Belieben komplett oder teilweise geöffnet / geschlossen werden)
- 1 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, und WC.
- 1 Kellerabteil zur persönlichen Nutzung

Extras: Fußbodenheizung, Sonnenrollos an Fenstern, Echtholzparkett, Hochwertige Küchenmöblierung, Pool, Fitness, Postempfangsboxen im Eingangsbereich, Hundewaschplatz, Riesiger Fahrradraum, Gemeinschaftsraum

Gegen Gebühr: separat buchbare Sauna, Waschküche,

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: 1.349,27 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 <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap