

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



Objektnummer: 5910

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,75 m ²
Gesamtfläche:	51,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.369,75 €
Kaltmiete (netto)	1.139,46 €
Kaltmiete	1.245,22 €
Betriebskosten:	105,76 €
USt.:	124,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

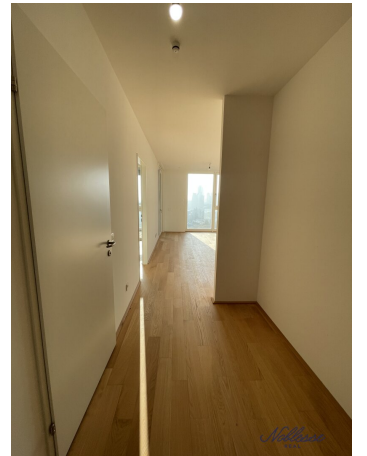
Sara Karasinski - Filipsky, BA

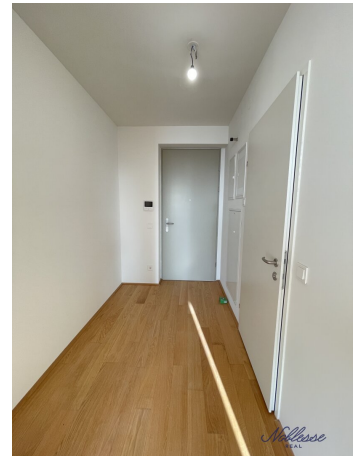
Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

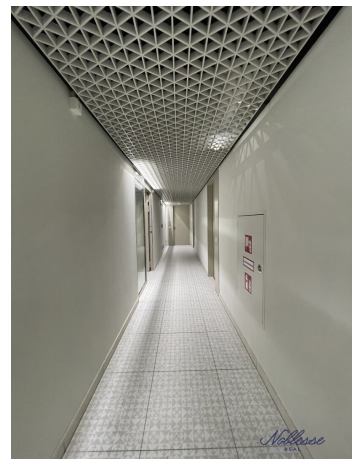
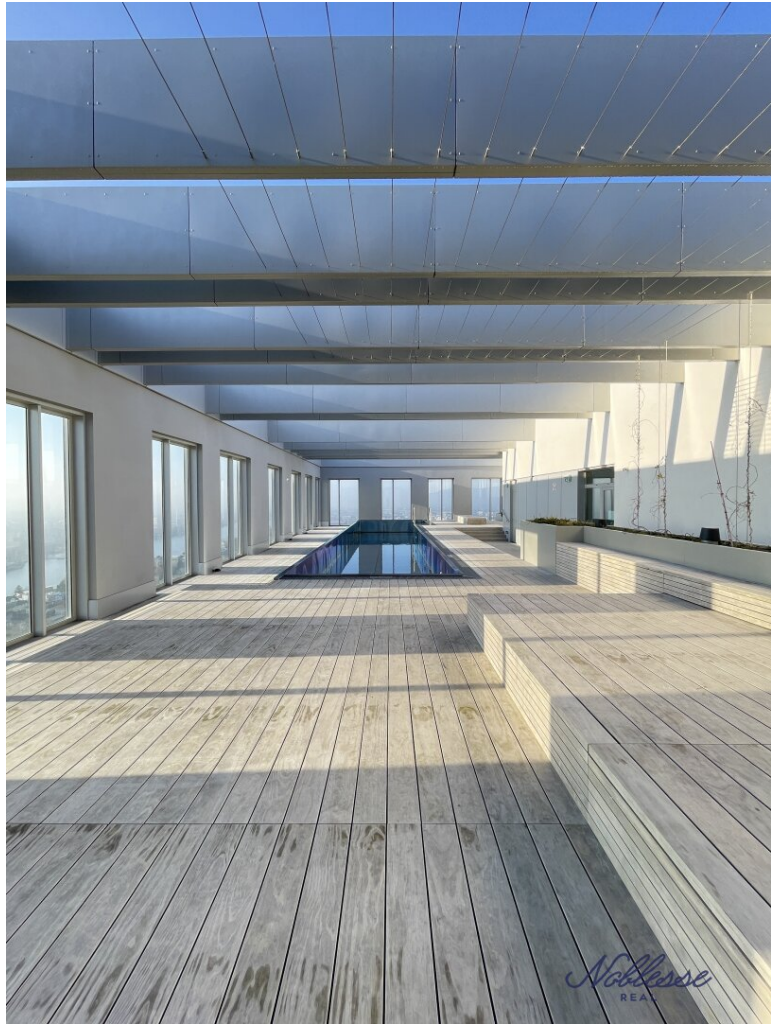
T +43 660 7051331

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

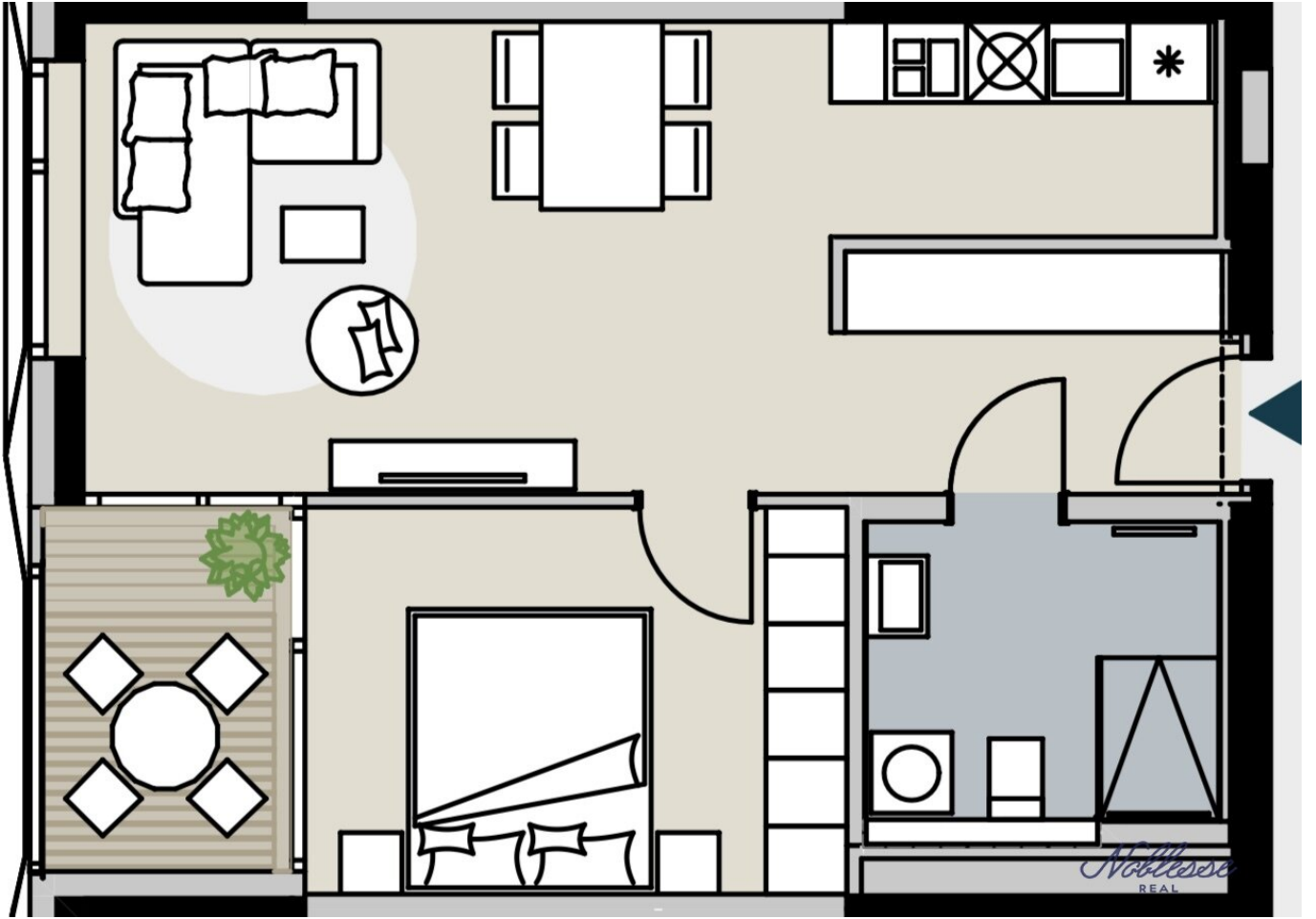












Objektbeschreibung

Mit Blick über die Alte Donau! Moderne 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage des 22ten Bezirks

for further information in English please contact us directly

Zur Vermietung gelang ab sofort, diese tolle Wohnung im 10ten Stock eines neuen 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) oder eine Runde Schwimmen an warmen Sonnentagen im Rooftop-Pool, das und viel mehr ist hier möglich.

Die Aufteilung der der ca 46,93m² großen Wohnung samt Loggia mit ca 4,82m² 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)
- 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

Gegen Gebühr: separat buchbare Sauna, Fitness, Pool, Waschküche, Gemeinschaftsraum

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: 1.369,74 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 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