# TEILMÖBLIERT - POOL/SAUNA/FITNESS - VIENNA 22 MIT FERNBLICK

**Objektnummer: 5976**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 55,66 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,33 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 21,89 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Gesamtmiete** | 1.420,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.290,91 € |
| **Kaltmiete** | 1.290,91 € |
| **USt.:** | 129,09 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Ulrike Krempl**

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

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

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

## GENIESSEN SIE DEN KOMFORT DER EINZIGARTIGEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN,

## DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN !

**Rooftop-Pool** mit 19m Länge und atemberaubenden Blick auf die Stadt, die Berge und den Sonnenuntergang

**Saunabereich mit Ruheraum** samt Umkleidekabinen und Sanitärräumen

**Fitnessraum** mit Technogym-Geräten und Zugang auf die Gemeinschaftsterrasse

**Multifunktionale Gemeinschaftsküche** mit Jugendspielraum und Zugang auf die Gemeinschaftsterrasse

**Gemeinschaftsterrasse** mit Kleinkinderspielplatz

**Waschsalon** mit Waschmaschinen und Trocknern

**Indoor-Waschplatz** mit Warmwasser und Podest für Haustiere, Fahrräder und Sportequipment

**Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes**, samt Werkbank und Waschplatz

**Post- und Paketboxen in der repräsentativen Lobby**

**Autofreie, großzügige Freiflächen und grüne Ruheoasen für Begegnung und Erholung**

**8 Tiefgaragenplätze, davon 2 mit E-Ladestation** für die vermietbaren Wohneinheiten

NOVEL REAL

Symbolfoto

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

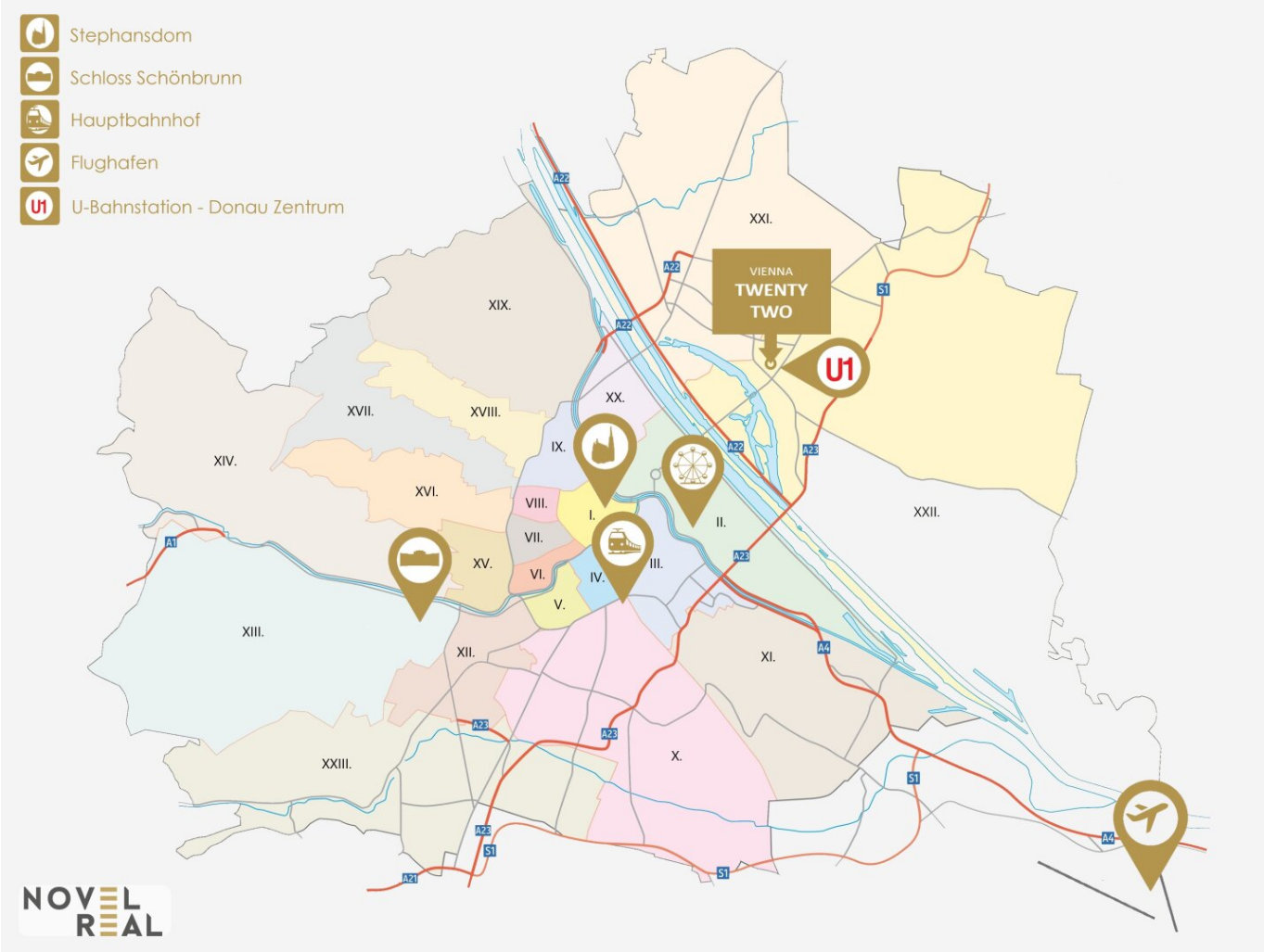
Symbolfoto
NOVEL REAL

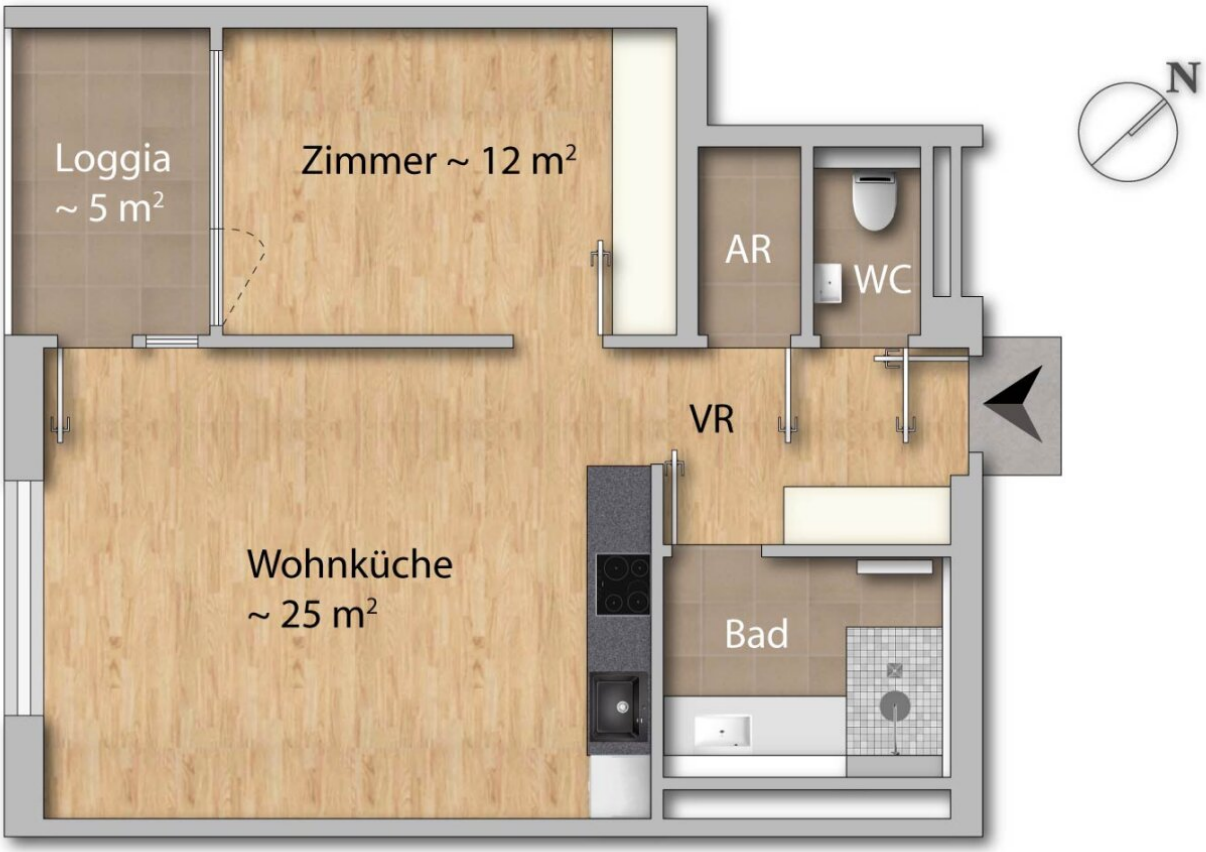
NOVEL REAL

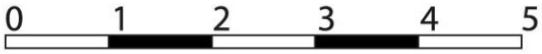
NOVEL REAL

NOVEL
REAL

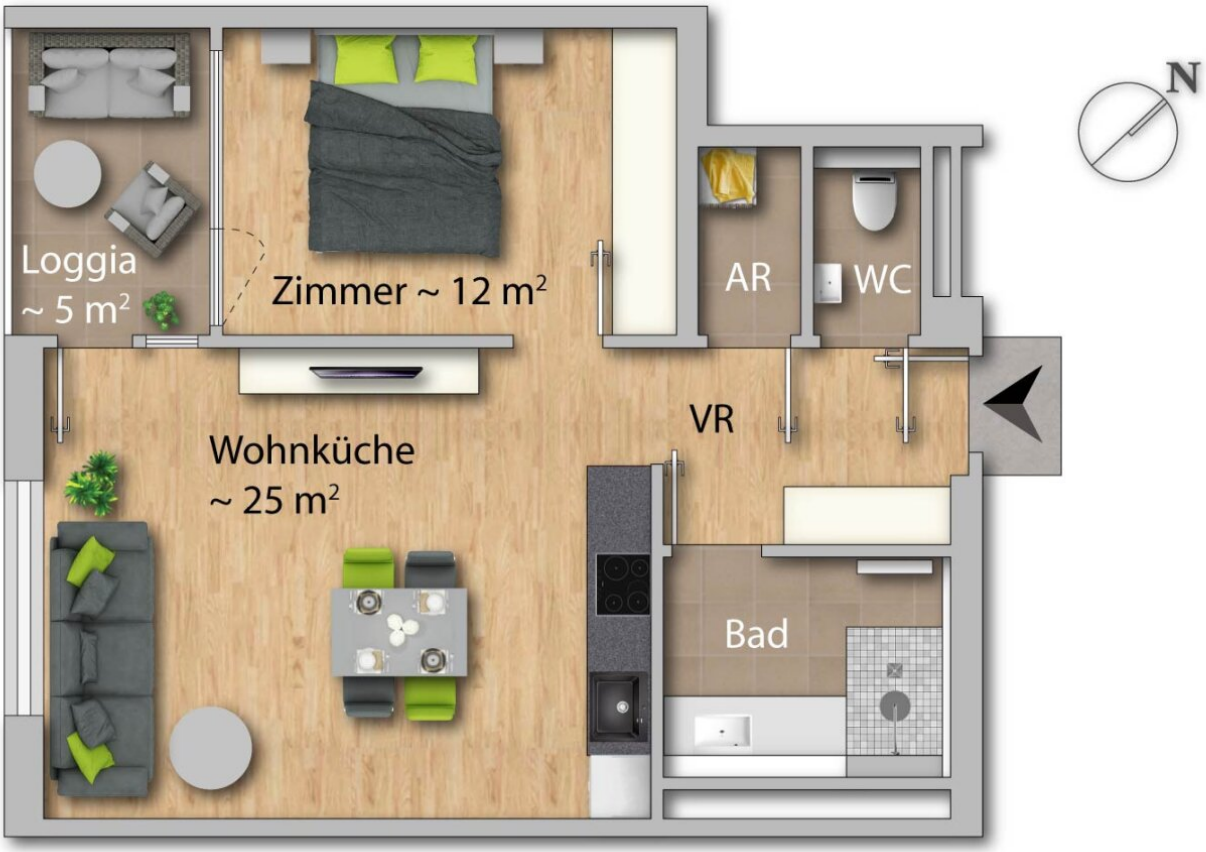
Novelbolfoto

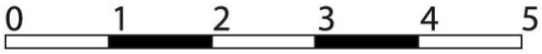

Stephansdom
Schloss Schönbrunn
Hauptbahnhof
Flughafen
U-Bahnstation - Donau Zentrum
VIENNA
TWENTY
TWO
U1
I.
II.
III.
IV.
V.
VI.
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.
XIII.
XIV.
XV.
XVI.
XVII.
XVIII.
XIX.
XX.
XXI.
XXII.
XXIII.
A1
A21
A22
A23
A4
S1
NOVEL
REAL




NOVEL REAL




NOVEL REAL

# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung steht eine neuwertige, **EXKLUSIVE UND TEILMÖBLIERTE WOHNUNG MIT LOGGIA UND TRAUMHAFTEN FERNBLICK Richtung VIC und Alte Donau - im 21. Stockwerk** im neuen und faszinierenden Projekt **"Vienna Twentytwo" gegenüber dem Donau Zentrum und der U-Bahnlinie U1,** neben der Vienna International School und nahe der Alten Donau/Donauinsel und dem Vienna International Center (Donau City). **Genießen Sie diese perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung samt all den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung.**

**Zusätzlich kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 200,- p.m. angemietet werden.**

**WOHNEN MIT AUSSERGEWÖHNLICHEM MEHRWERT**

- **Rooftop-Pool** mit 19m Länge und atemberaubenden Fernblick
- **Saunabereich mit Ruheraum** samt Umkleidekabinen und Sanitärräumen
- **Fitnessraum** mit Technogym-Geräten
- **Multifunktionale Gemeinschaftsküche** mit Jugendspielraum
- **Gemeinschaftsterrasse** mit Kleinkinderspielplatz
- **Waschsalon** mit Waschmaschinen und Trocknern
- **Indoor-Waschplatz** mit Warmwasser für Haustiere, Fahrräder und Sportequipment
- **Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes**, samt Werkbank u.v.m.

## ENERGIEEFFIZIENT UND ÖKOLOGISCH

Das Wohnhaus mit insgesamt 330 Wohnungen und 33 Stockwerken wurde **nach höchsten ökologischen Standards mit modernster, energieeffizienter Gebäudetechnik** neu errichtet. Jeder Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung und eine geräuschlose Deckenkühlung.**

Hinzu kommt der effiziente **Einsatz von bis zu 100 % erneuerbarer Energie, eine intelligente Grundwassernutzung und ein eigens entwickeltes Wärme-Kälte-Verbundsystem**, welches mit Hilfe von Geothermie das Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser versorgt.

## EINZIGARTIGKEIT DIESES VERMIETERS

Dem Vermieter ist es ein Anliegen, sich deutlich von allen anderen Anbietern zu unterscheiden und Ihnen das Beste zu bieten:

- **maximaler Stauraum durch maßgefertigte und durchdachte Einbaumöbel**
- **raumhohe, große Luxusküche mit weißen Glasrückwänden für mehr Leichtigkeit**
- **exklusive Teilmöblierung – geringe Investitionen für mehr Flexibilität bei höchster Wohnqualität**
- **5 Jahre Mietdauer mit Option auf Verlängerung**
- **Vermieter ist Eigentümer von 20 Wohnungen im Haus und hat eine zusätzliche Hausverwaltung für seine Mieter engagiert.**

Wir laden Sie ein, den Mehrwert zu entdecken, denn diese Wohnung ist einfach anders und faszinierend!

## 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON 55,66 m² - INKLUSIVE LOGGIA

**MIT HOCHWERTIGER TEILMÖBLIERUNG UND AUSSTATTUNG**

**Raumhohe, luxusiöse Küchenzeile**

- Siemens Geräte
- Nanoo Oberfläche (weiß matt)
- Spüle aus Silgranit in Farbe der Arbeitsplatte (schwarz)
- Backrohr mit integrierter Mikrowelle
- Induktionskochfeld, Dunstabzug
- Kühl-Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- integriertes Abfallsystem u.v.m.

**Komplett ausgestattetes Badezimmer mit maximalem Stauraum**

- Walk-In Dusche mit Glasabtrennung
- großer Waschtischunterschrank mit 2 Laden
- Spiegelschrank raumhoch mit Leuchte
- Handtuchheizkörper u.v.m.

**Komplett ausgestattete Toilette**

- Spiegelschrank raumhoch
- Handwaschbecken
- Toilettenaccessoires

**Sonstige Möblierung und Ausstattung**

- **Einbauschrank in Vorraum**
- **Abstellraum mit tiefem Wandregal** und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- **LED Deckenleuchten** - ausgenommen Wohn-Essbereich
- Eichendielen-Parkettböden der Marke Weitzer
- **Loggia - windgeschützt samt Falt-/Schiebeelementen**
- Beschattung mit windsicheren, automatisierten Außenscreens
- Sicherheitstüre und digitale Videosprechanlage

Die oben angeführten Möbel/Ausstattung sind im Mietpreis enthalten.

**Es besteht auch die Möglichkeit die Möbel des Vormieters abzulösen, wodurch Sie dann ein fast vollmöblierte Wohnung hätten (Video auf Anfrage).**

**Pauschalmiete (inkl. Hausbetriebskosten und USt): € 1.420,- p.m.**

plus verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Kühlung und Kalt- und Warmwasser dzt. ca. € 210,- p.m.

Zusätzlich kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 200,- p.m. angemietet werden.

**ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH.**

**Wir freuen uns über Ihre Mailanfrage samt Telefonnummer und Ihre Terminvorschläge für eine Besichtigung.**

**Besichtigungen sind ab dem 29. April möglich!**

**URBANE WOHNOASE MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTUKTUR**

**Gegenüber dem Donau Zentrum und der U-Bahnlinie U1 entsteht das neue Quartier „VIENNA TWENTYTWO“** mit erstklassiger Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die vielfältige Gastronomie, die **attraktive Verkehrs- und Einkaufsinfrastruktur direkt vor der Haustüre** und die unmittelbare Nähe zu den Freizeit- und Erholungsgebieten der Alten Donau und der Donauinsel, machen es zu einem **urbanen Wohnparadies für Freizeitsportler und Erholungssuchende**.

**Die U-Bahnlinie U1 bringt Sie in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt oder auf den Hauptbahnhof und die Vienna Airport Lines auf schnellstem Weg zum Flughafen.**

Eine **umfassende Auswahl an Geschäften** und Gastronomielokalen finden Sie **im Quartier selbst;** im gegenüberliegenden **Donau Zentrum** und auch die **Gewerbeparks Stadlau und Kagran** erreichen Sie mit dem Auto innerhalb weniger Minuten.

Ebenso können Sie entlang der alten und neuen Donau **das breite Angebot an hervorragenden Gastronomielokalen mit besonderem Ambiente** genießen.

Das Naherholungsgebiet der alten Donau und der Donauinsel bietet Ihnen **Strandbäder,**

**Segelschulen und Bootsverleih, traumhafte Radwege und Laufstrecken** u.v.m.

Die **Tennisplätze** liegen nur 1 km entfernt, aber auch einige **Golfclubs** erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto. Diese Lage ist ebenso ein Paradies für Pferdeliebhaber – eine Vielzahl an **Reitclubs und Reitställen** erreichen Sie innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Auto, 20 Minuten mit dem Rad oder 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

*Hinweis:*

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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