

## **Erstbezug – Sonnige 2-Zimmer Wohnung mit sensationellem Fernblick und Roof-Top-Pool!**



**Objektnummer: 2018-4**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Adresse           | Doktor-Adolf-Schärf-Platz 5 |
| Art:              | Wohnung                     |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                   |
| Baujahr:          | 2023                        |
| Zustand:          | Erstbezug                   |
| Alter:            | Neubau                      |
| Wohnfläche:       | 50,25 m <sup>2</sup>        |
| Lagerfläche:      | 2,30 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer:           | 2                           |
| Bäder:            | 1                           |
| WC:               | 1                           |
| Keller:           | 2,34 m <sup>2</sup>         |
| Kaufpreis:        | 519.200,00 €                |
| Betriebskosten:   | 113,59 €                    |
| USt.:             | 11,36 €                     |
| Provisionsangabe: |                             |

18.691,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Romeo Graf

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

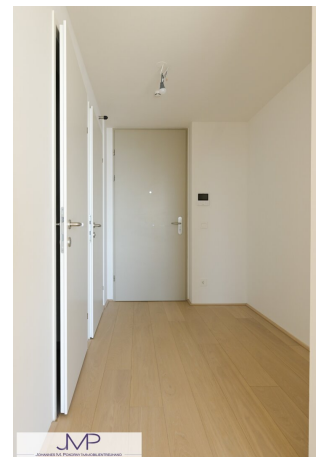




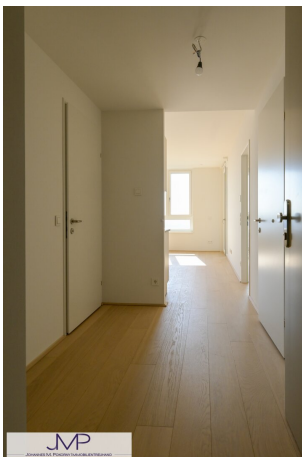




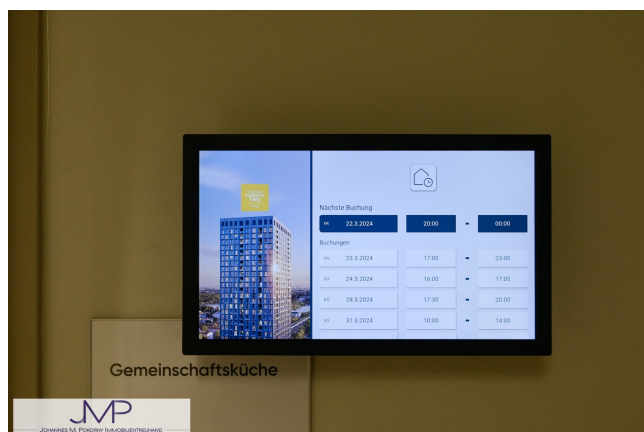














# Typ B05 2 ZIMMER



22. OBERGESCHOSS, Top202 - (Sky-Living)

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Wohnküche           | 24,81 m²        |
| Zimmer              | 12,07 m²        |
| Bad                 | 4,97 m²         |
| Vorraum (VR)        | 5,31 m²         |
| Abstellraum (AR)    | 1,58 m²         |
| Toilette            | 1,53 m²         |
| Loggia              | 4,81 m²         |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b> | <b>55,06 m²</b> |

TYP B05 | 2 ZIMMER



Parkett Fliesen Holzlatteurost

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12. 05. 2020. Änderungen vorbehalten.  
Die Größe des Wohnungstyp B05 sowie die Gestaltung der Fensterparapete variieren in jedem Stockwerk.

A modern apartment interior featuring a dining table with a white top and dark metal legs, surrounded by teal upholstered chairs. In the background, a kitchen with white cabinetry and a black countertop is visible. A large window on the right side offers a view of a cityscape. A yellow semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing text.

# VIENNA TWENTY TWO

Living

IHRE  
WOHNUNGS-  
TYPEN

VIENNA TWENTYTWO Living  
Ihr Zuhause über den Wolken

Wohnen Sie in einem modernen 110 Meter hohen Turm mit atemberaubenden Fernblicken über Wien und vielen in-house Benefits wie Rooftop-Pool, Fitnessraum u. v. m.

Die Eigentumswohnungen ab 45 m<sup>2</sup> bieten eine exklusive Wohnatmosphäre, durchdachte Grundrisse mit 2–4 Zimmern, windgeschützte Loggien und eine hochwertig komfortable Ausstattung.

Sie haben die Wahl zwischen 12 Wohnungstypen – jeder ausgestattet mit automatisierter Fußbodenheizung und Deckenkühlung, intelligentem Beschattungssystem und Sicherheitskonzept. Der Echtholz-Parkettboden und die Badoase werden in Ihrem neuen Zuhause nach gewählter Ausstattungslinie – Urban Living, City Living oder Sky Living – ausgeführt.





Typ  
**B05**  
2 ZIMMER

1.-4., 6.-8., 10.-13., 15.-18.,  
20.-28. & 30. Obergeschoss

Beispiel 10.  
OBER-  
GESCHOSS\*

Siebeckstraße  
Dr.-Adolf-Schödt-Platz

\*Beispielhafte Darstellung des Typen B05 im 10. OG

## Objektbeschreibung

### Lage:

Das Objekt Vienna 22, liegt unmittelbar vis a vis der U1 Station Kagran und dem Donauzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Auch gibt es eine Spar-Filiale gleich ums Eck.

Das weitläufige Erholungsgebiet Alte Donau befindet sich in nur 650m Entfernung, bzw. nur eine U-Bahnstation entfernt. Aber auch die Donauinsel ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Aber auch ins Stadtzentrum und dem Stephansplatz sind es nur 10 Fahrminuten mit der U1.

### Wohnung:

Die sehr hochwertig ausgestattete Wohnung wurde 2023 erbaut, hat in den Wohnräumen eine Raumhöhe von 2,67m und ist 50,25m<sup>2</sup> groß. Sie liegt im 22. Stock des Hauses und besteht aus 2 Zimmern und bietet eine sensationelle Fernsicht über Wien.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Vorbei vorbei an einem großen Duschbad, einem WC und Abstellraum, gelangen Sie schließlich in die geräumige Wohnküche. Von hier aus gelangt man weiter auf die ca. 4,81m<sup>2</sup> große Loggia, von der man die Fernsicht von der Alten Donau bis zum Kahlenberg genießen kann.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und die benötigten Schränke und ist zur windgeschützten Loggia hin ausgerichtet.

### Ausstattung:

- Moderner Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz

- 2,67m Raumhöhe
- Praktische Waschküche mit Miele Geräten
- Sauna
- Fitnessraum
- Roof-Top-Pool mit Sonnendeck!
- Anlage voll digitalisiert mit eigener App

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <225m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <425m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <200m

**Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <450m

Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap