

Wohnen mit Perspektive – Investieren in VIENNA TWENTYTWO



Objektnummer: 84877

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,98 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,34 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	451.780,45 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



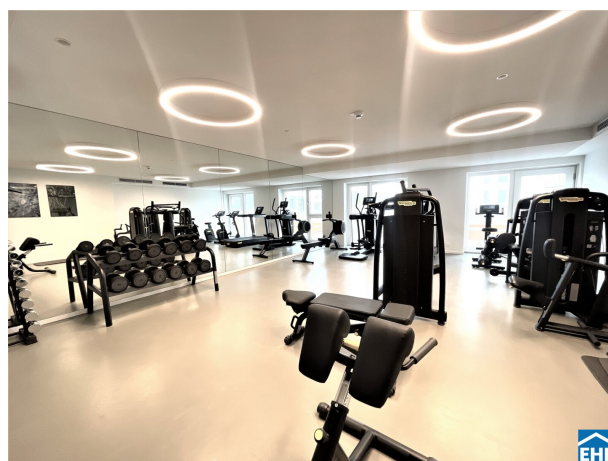
Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

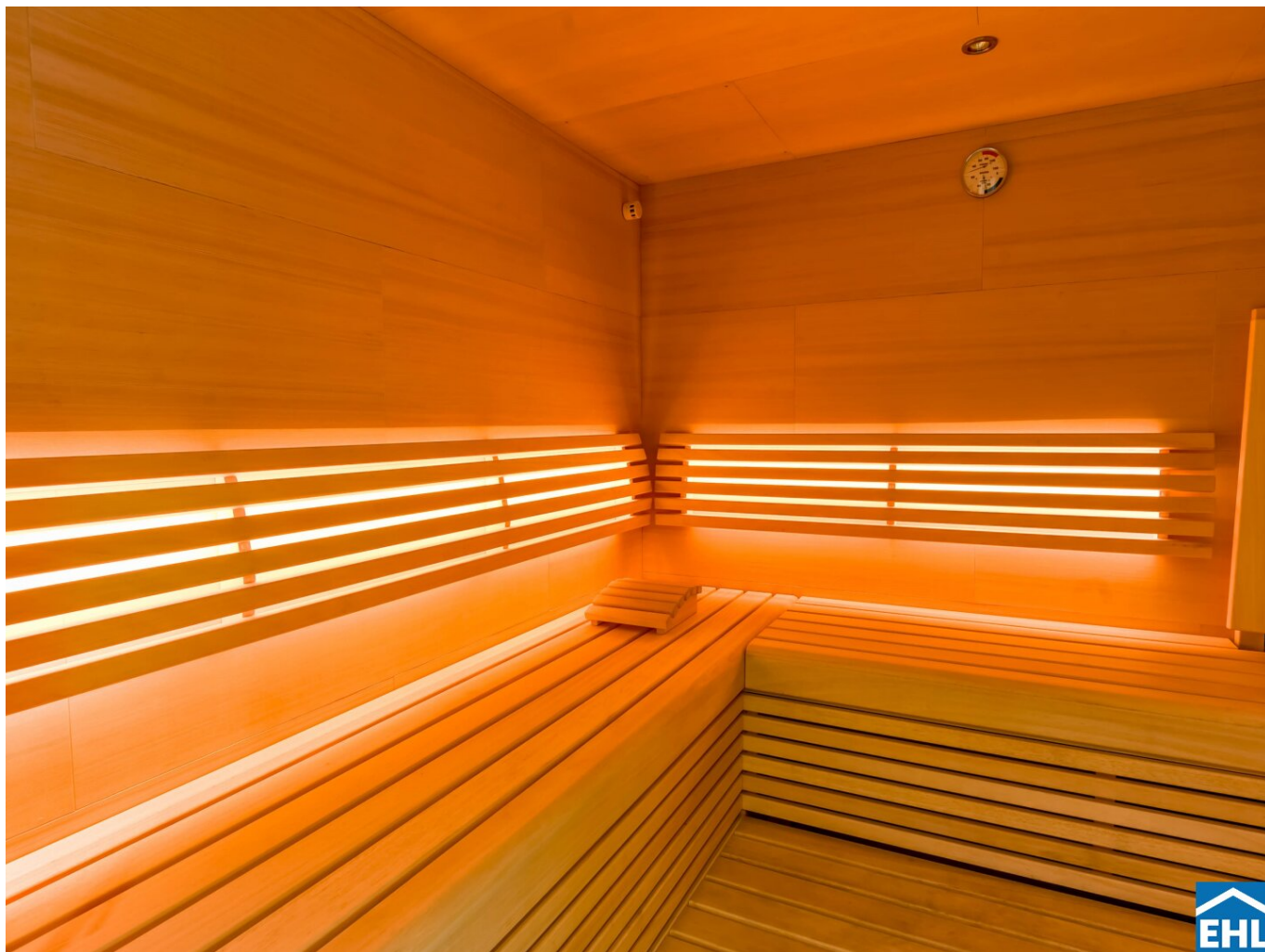










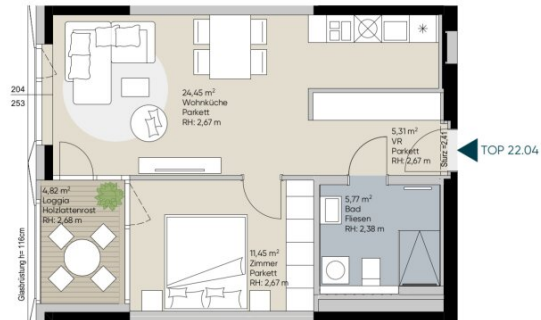
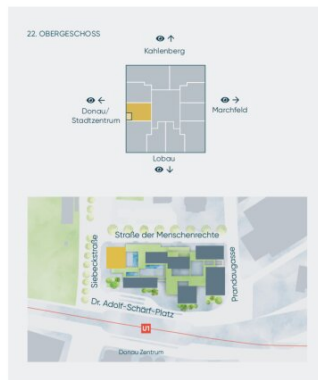


VIENNA
TWENTY
TWO
Living

TOP 22.04
22. OG | TYP B04 | 2 ZIMMER

Dr. Adolf-Scharf-Platz 5, 1220 Wien
www.v22-living.at

Wohnfläche exkl. Loggia	46,98 m²
Loggia	4,82 m²
GESAMTFLÄCHE	51,80 m²
Einlagerungsmöglichkeit (ZUG) Nr. 29	2,34 m²



1 m 5 m

FPH = Fertiggaragehöhe Glasbrüstung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12.05.2020. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, Sturzhöhen (Fenster), abgehängte Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begrünung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Objektbeschreibung

VIENNA TWENTYTWO

Wien wächst – und mit ihm die Nachfrage nach urbanem, hochwertigem Wohnraum. Inmitten dieser dynamischen Metropole entsteht mit **VIENNA TWENTYTWO** eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte Wiens – ein Investment in eine renditestarke Wohnimmobilie, die Anspruch, Lage und Konzept in seltener Qualität vereint. Der Zuzug junger, internationaler Zielgruppen sowie die steigende Nachfrage nach hochwertiger, urbaner Beherbergung bieten langfristig stabile Vermietungsperspektiven. **Ein Investment mit Zukunft – für Anleger, die auf Qualität und Zukunft setzen.**

Projekt – VIENNA TWENTYTWO

Das Landmark-Projekt im Herzen der **Donaustadt** beeindruckt nicht nur durch seine Dimension – auf rund 15.000 m² entsteht ein multifunktionales Quartier mit klarer architektonischer Handschrift: Zwei markante Hochhäuser und vier Flachbauten bilden ein Ensemble aus Wohnen, Arbeiten, Hotel und Nahversorgung. Geplant vom renommierten Büro **Delugan Meissl Associated Architects** vereint VIENNA TWENTYTWO Lebensqualität mit urbaner Vielfalt und klarer Formensprache.

Besonders interessant: das hochwertige Wohnangebot in den obersten Etagen des Wohnturms – inklusive seltener Duplex-Apartments – ideal für ein **anspruchsvolles, internationales Mietpublikum**.

Ausstattung – Living on Top

Die Wohnungen auf den oberen Etagen setzen neue Maßstäbe in Ausstattung und Design.

Highlights der Ausstattung:

- Eichenparkett „Kaschmir-Dielenoptik“ von **Weitzer Parkett**
- Edle Feinsteinzeugfliesen von **Marazzi** im Sanitärbereich
- Marken-Sanitärprodukte von **Hansa, Villeroy & Boch, Geberit**
- Terrassendielen aus österreichischer Lärche

- Smarte Gebäudetechnik, effiziente Energieversorgung und nachhaltige Bauweise

Infrastruktur – urban. grün. vernetzt.

VIENNA TWENTYTWO überzeugt mit einer intelligent geplanten Infrastruktur, die **Synergien für Bewohner, Betriebe und Besucher** schafft. Überdachte Promenaden, autofreie Aufenthaltszonen, grüne Ruheräume und Terrassen sorgen für ein angenehmes Mikroklima und hohe Aufenthaltsqualität.

Vorteile auf einen Blick:

- **Exzellente Anbindung:** U1 „Kagran“, Straßenbahn, Bus
- **Nahversorgung & Gastronomie** direkt im Quartier
- **Autofreie Zonen und Grünbereiche** zur Erholung
- **Synergistische Nutzung** durch Büro, Hotel, Handel und Wohnen
- **Wertsteigerungspotenzial** durch Standort- und Bevölkerungsdynamik

Investieren Sie in Qualität, Lage und Zukunft.

Mit VIENNA TWENTYTWO sichern Sie sich ein Investmentobjekt, das nicht nur heute überzeugt, sondern langfristig Bestand und Nachfrage garantiert – ideal für **vermietungsorientierte Kapitalanleger**, die auf urbane Vielfalt, nachhaltige Planung und höchste Bauqualität setzen.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 286.283,17,- bis EUR 2.959.504,73,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,50 bis EUR 19,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: bereits erfolgt

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.