

**Wohnen mit Perspektive – Investieren in VIENNA  
TWENTYTWO**



**Objektnummer: 84870**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Doktor-Adolf-Schärf-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 19,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	446.944,76 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



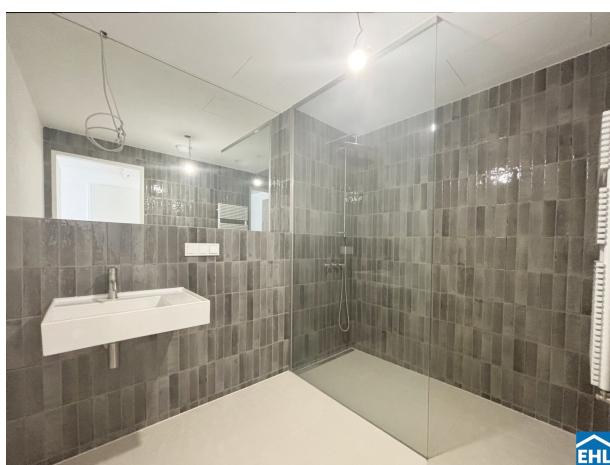
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

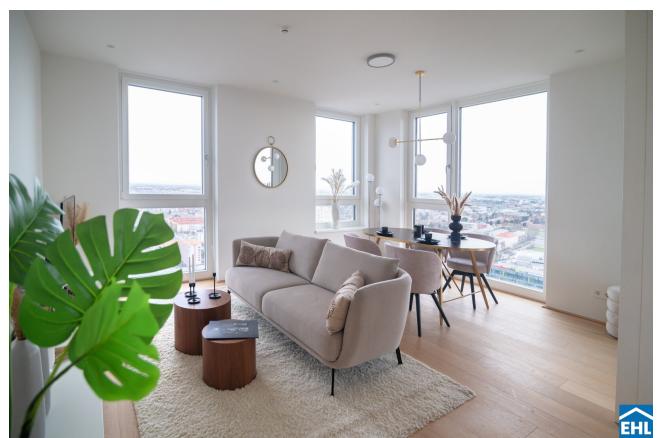
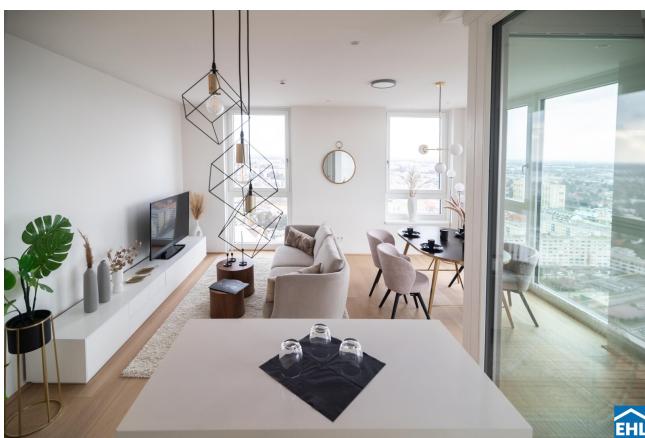
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

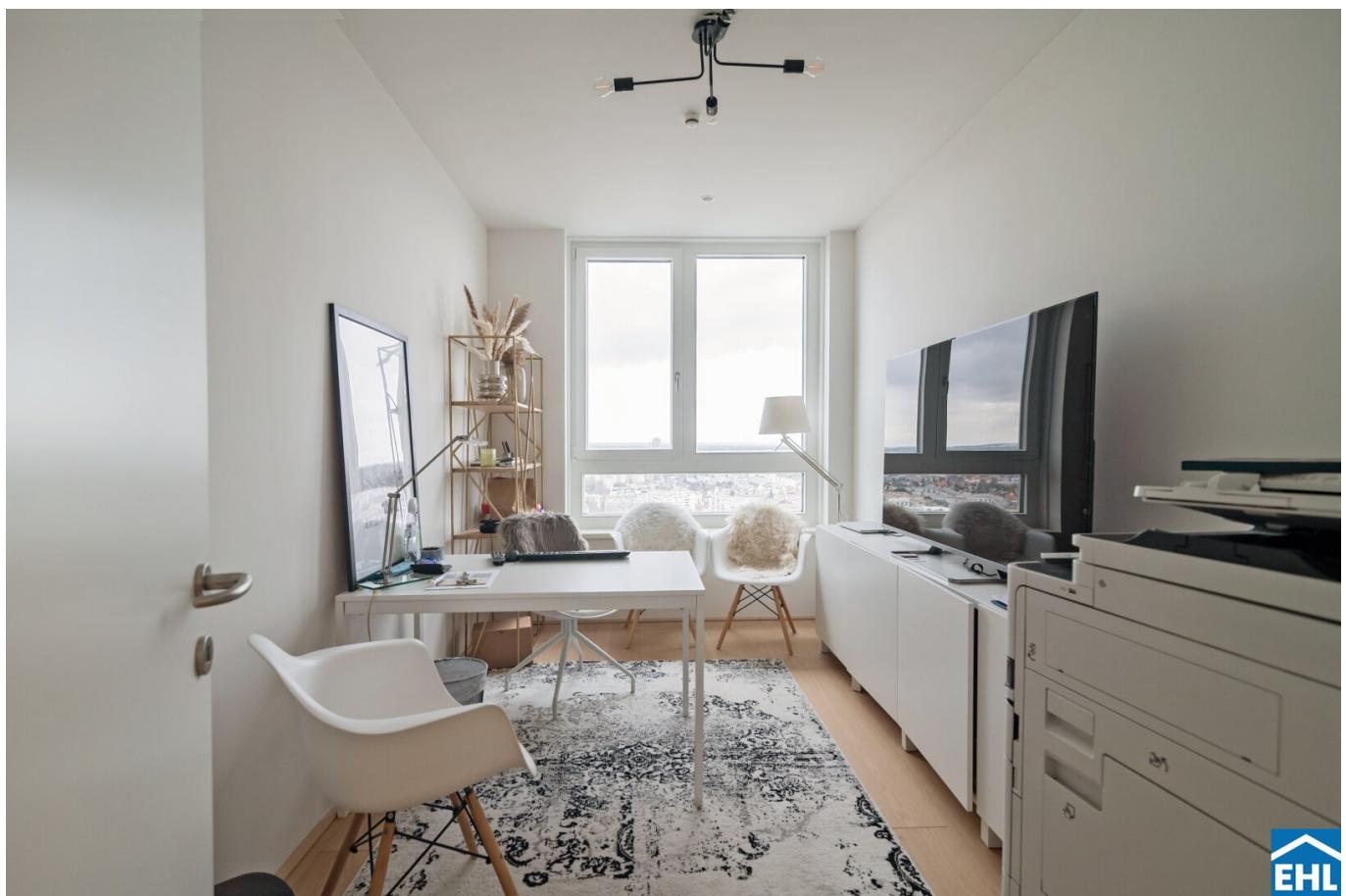


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

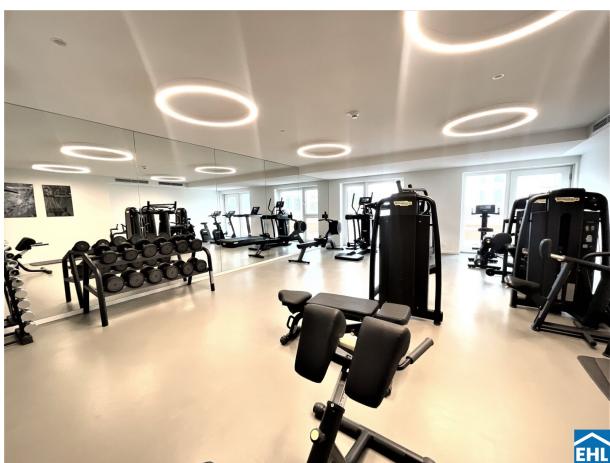






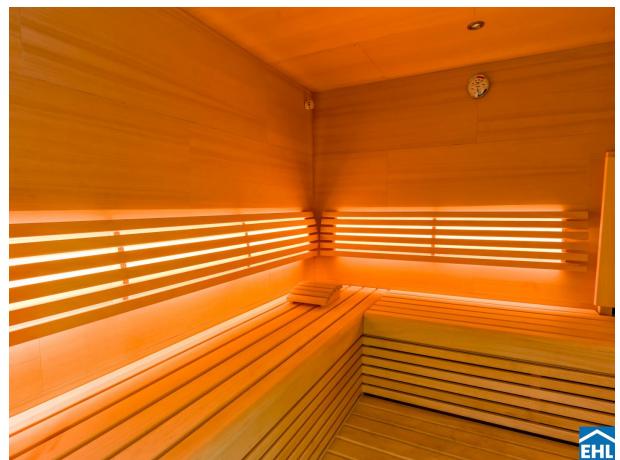


EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Wohnfläche exkl. Loggia	50,64 m <sup>2</sup>
Loggia	4,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>55,46 m<sup>2</sup></b>

Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 103 2,34 m<sup>2</sup>



**Wohnungsplan**



N  
1m 5m

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



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



Wohnfläche exkl. Loggia	50,64 m <sup>2</sup>
Loggia	4,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>55,46 m<sup>2</sup></b>

Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 103 2,34 m<sup>2</sup>



### Wohnungsplan



N  
1m 5m

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### VIENNA TWENTYTWO – Ihr Investment am Puls der Stadt

Top-Anlageimmobilie in gefragter Lage bei Expats & internationalem Publikum

VIENNA TWENTYTWO ist mehr als ein Wohnprojekt – es ist ein Landmark der neuen urbanen Generation. Dieses zukunftsweisende Stadtquartier im 22. Wiener Gemeindebezirk vereint moderne Architektur, urbane Infrastruktur und höchste Wohnqualität – ideal für langfristig orientierte Anleger sowie Investmentvorsorgekunden.

Besonders attraktiv für internationale Mietergruppen und Expats, die die Nähe zu internationalen Unternehmen, Bildungsinstitutionen und die hervorragende Verkehrsanbindung schätzen. Die hohe Mietnachfrage in dieser Lage garantiert nachhaltige Ertragsperspektiven.

### Investment-Highlights von VIENNA TWENTYTWO Living

- Ca. 300 Eigentumswohnungen mit Fokus auf Qualität & Nachfrage
- Hochhaus mit 33 Stockwerken – spektakulärer Fernblick inklusive
- Rooftop-Pool, Fitness & SPA – begehrte Extras bei Mietern
- Zeitlose Architektur von Delugan Meissl – modernes Stadtbild inklusive
- Hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise
- Sofort beziehbar – keine Wartezeit für Mietbeginn

### Premium-Wohnen in den oberen Etagen – SKY LIVING



Die SKY LIVING-Einheiten bieten exklusive Ausstattung auf internationalem Niveau – besonders beliebt bei gehobener Mietklientel aus dem Ausland und Führungskräften internationaler Unternehmen.

**Ausstattungsmerkmale:**

- Eichenparkett in Kaschmir-Dielenoptik von Weitzer
- Edles Feinsteinzeug von Marazzi in Bad & WC
- Smarte Gebäudetechnik, energieeffiziente Versorgung
- Terrassen mit österreichischer Lärche
- Marken-Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, Hansa, Geberit
- Lage & Infrastruktur – Vermietungsvorteile auf einen Blick

Die Lage direkt bei der U1-Station „Kagran“, gegenüber vom Donau Zentrum und nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt, erfüllt zentrale Anforderungen internationaler Mieter:

**Ihre Vermietungsvorteile:**

- Exzellente öffentliche Anbindung (U1, Straßenbahn, Bus)
- Große Auswahl an Shopping, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten
- Nah an Donauinsel, Donaupark und Alter Donau – für Freizeit & Sport
- Nähe zu internationalen Schulen, UNO City, Wirtschaftsparks
- Autofreie Zonen und begrünte Flächen steigern Wohnwert & Mietinteresse



- Starke Nachfrage durch internationale Arbeitnehmer und Studierende

**Sicher investieren – mit Substanz und Perspektive**

**Fertigstellung erfolgt – sofortige Vermietung möglich**

**Provisionsfrei für Käufer**

**Langfristig werthaltige Lage**

**Hohes Nachfragepotenzial bei internationalem Publikum**

**Kontaktieren Sie uns für ein maßgeschneidertes Investmentangebot oder eine individuelle Besichtigung vor Ort.**

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Eigentumswohnung im VIENNA TWENTYTWO – ideal für Vermietung, Vorsorge oder Portfolio-Erweiterung.**

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 386.283,17 bis EUR 2.959.504,73 netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 19,50 bis EUR 25,00 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN