

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



**Objektnummer: 84865**

**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:                   | 158,73 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 3                                |
| Keller:                       | 9,74 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 2.457.039,51 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

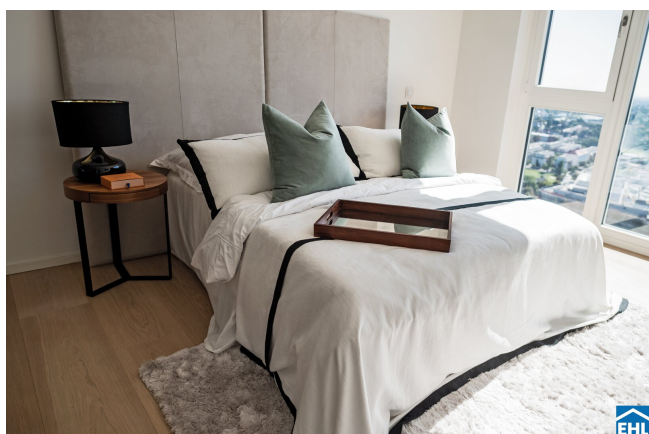
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

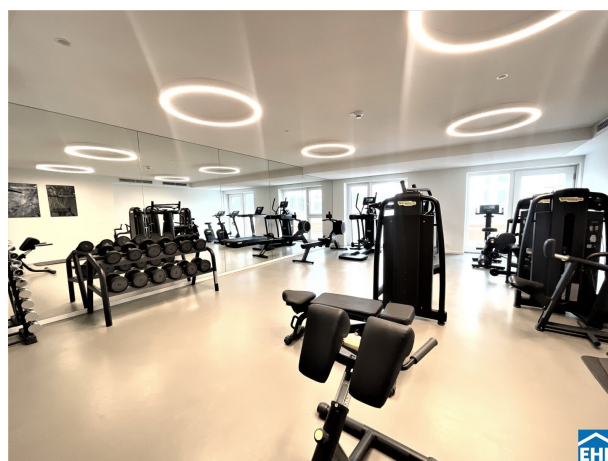
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



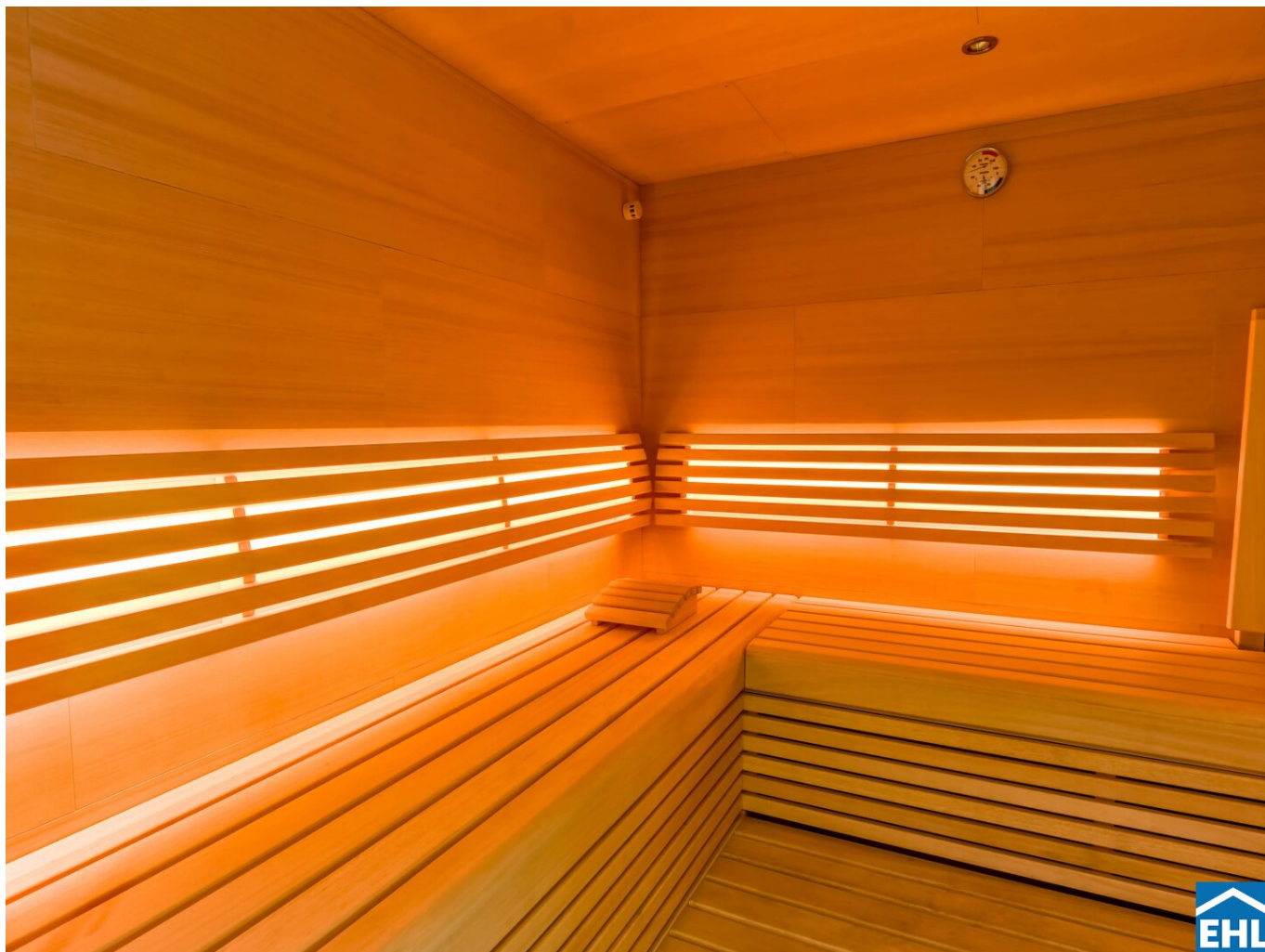






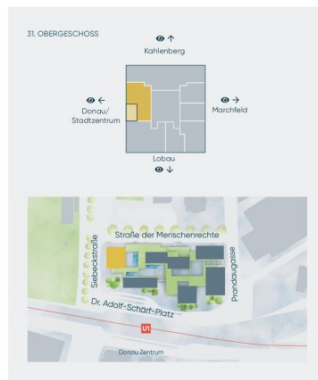








|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Wohnfläche exkl. Loggia               | 158,73 m²        |
| Loggia                                | 26,47 m²         |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                   | <b>185,20 m²</b> |
| Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 40 | 9,74 m²          |



Wohnungsplan



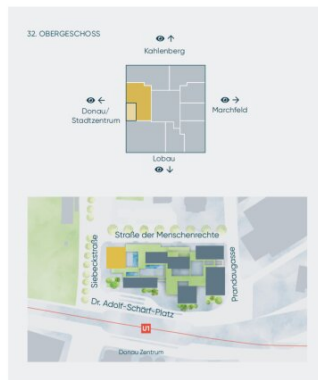
FRH = Fertiggaragehöhe Glasbrüstung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe  
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12.05.2020. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, 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.



VIENNA  
TWENTY  
TWO  
Living

**TOP 31.05**  
32. OG | TYP P05 | 3 ZIMMER

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



## Wohnungsplan



FRH = Fertiggarapethöhe 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 – 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](#).

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.