

**Hochwertige 2 Zimmer Wohnung mit vielen  
Annehmlichkeiten! PROVISIONSFREI!**



296

**Objektnummer: 1939/162827**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	46,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



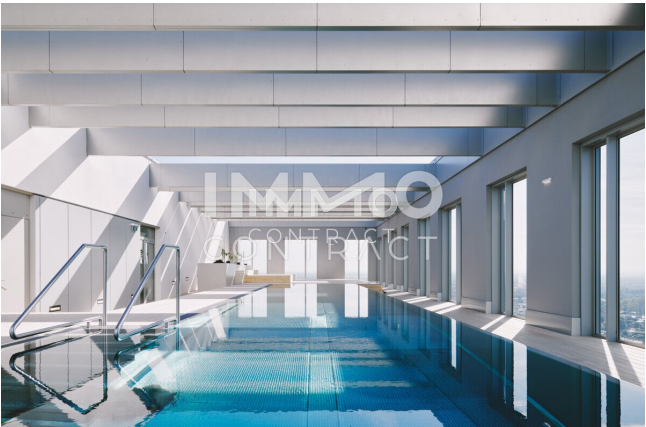
**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 (0) 1 8900 800





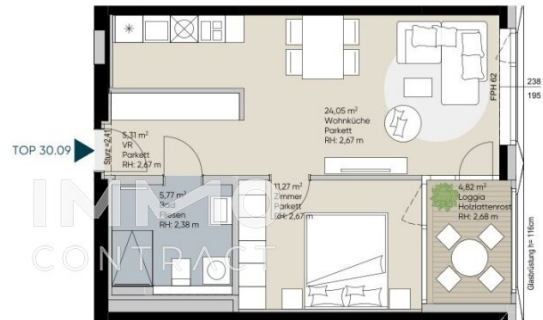






**VIENNA  
TWENTY  
TWO**  
 Living  
  
**TOP 30.09**  
 30. OG | TYP B09 | 2 ZIMMER  
  
 Dr. Adolf-Scharf-Platz 5, 1220 Wien  
 www.v22-living.at

Wohnfläche exkl. Loggia	46,40 m <sup>2</sup>
Loggia	4,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>51,22 m<sup>2</sup></b>
Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 108	2,37 m <sup>2</sup>



FPH = Fertigparapethöhe 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 Platten sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begl. 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 Living ist ein modernes und zukunftsorientiertes Wohnprojekt im 22. Wiener Gemeindebezirk, Donaustadt, welches sich als Teil eines Hochhausensembles durch eine ausgezeichnete Lage, moderne Architektur und durchdachte Ausstattung auszeichnet. Die Wohnungen bieten den perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch Ruhe und Natur schätzen.

Im Wohnturm befinden sich rund 300 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, aufgeteilt in vier Ausstattungskategorien. Die wenigen noch verfügbaren Einheiten verfügen über 2-4 Zimmer und sind zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> - ca. 215 m<sup>2</sup> groß. Sämtliche der verfügbaren Eigentumswohnungen befinden sich im 22. – 32. Stockwerk und überzeugen mit der hochwertigen Ausstattungslinie „Sky Living“ (22. - 30. OG), wobei sich die Penthouse-Etagen (31. - 32. OG) nochmals in Ihrer Beschaffenheit abheben.

Sämtliche Apartments verfügen über Freiflächen in Form einer Loggia mit flexibel gestalteten Glaselementen (Falt-Schiebeelemente) die auch geöffnet werden können und es somit ermöglicht an schönen Sommertagen die frische Luft gepaart mit einem herrlichen Weitblick zu genießen.

VIENNA TWENTYTWO Living setzt auf eine umweltfreundliche Energieversorgung in Form von Geothermie und Brunnenwasser und sorgt somit gleichzeitig für einen hohen und nachhaltigen Wohnkomfort. Die Wohnungen werden mittels Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung geheizt sowie gekühlt, womit ein wohliges Wohnraumgefühl geschaffen wird.

Abgerundet wird dieses durchdachte Projekt durch exklusive Annehmlichkeiten wie z.B. einen 19 m langen Rooftop-Pool mit atemberaubenden Ausblick auf die Donau und die Innenstadt, einen Fitnessraum, einen privaten Spa-Bereich mit Sauna und Ruheräumen, sowie einen exklusiv buchbaren Gemeinschaftsraum mit einer vollausgestatteten Küche.

Das Projekt im Überblick:

- Nur noch wenige Wohnungen verfügbar (ca. 16 Stück)
- Wohnungsgrößen zwischen 46 – 215 m<sup>2</sup> und 2 – 4 Zimmern
- Jede Wohnung verfügt über Loggia mit Falt-Schiebe-Glaselementen
- Heizung und Kühlung mittels Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung
- Rooftop-Pool, Spa- und Fitnessbereich sowie Gemeinschaftsküche
- Einlagerungsräume für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum sowie Kinderspielplatz und Jugenspielraum
- Hauseigene Tiefgaragenplätze
- Hauseigene Waschküche
- Paketboxen im Foyer
- hauseigener Hundewaschplatz

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 <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