

**EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT BLICK ÜBER WIEN IM 42.  
OG | ERSTBEZUG | VIENNA TWENTYTWO | AB APRIL  
2026**



VIENNA-TWENTYTWO\_2025-08-13\_Baustelle\_ARE\_cSeelig\_Stefan - 052

**Objektnummer: 4724/12125**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	112,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	3.389,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.640,73 €
<b>Kaltmiete</b>	3.081,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	441,08 €
<b>USt.:</b>	308,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vienna Twentytwo

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

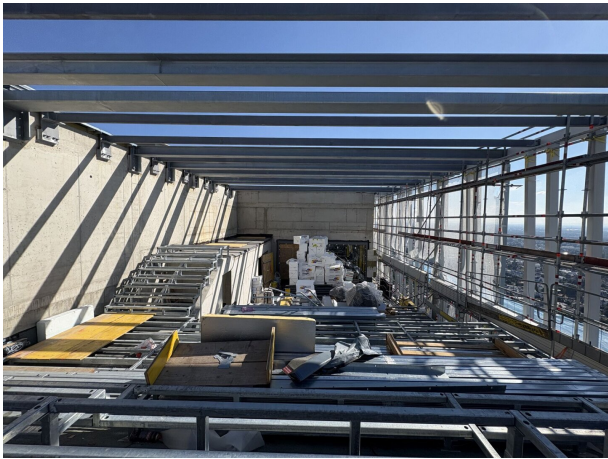
T 0676847772207  
H 0676847772206

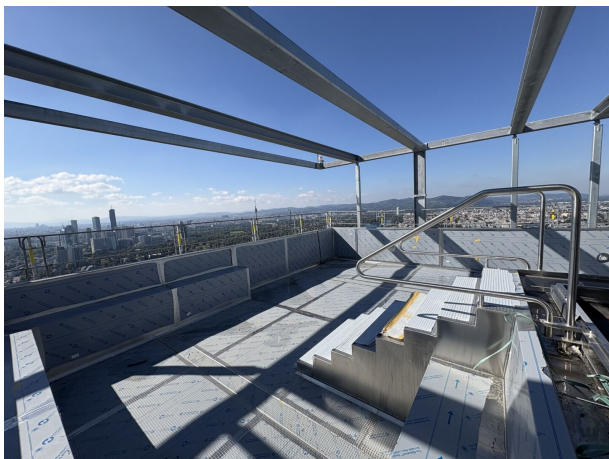
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









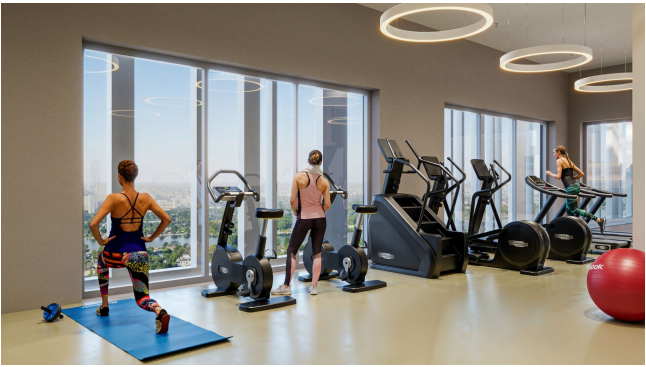












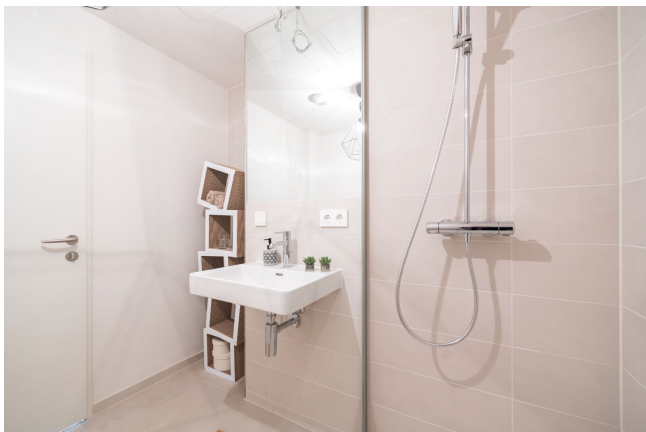














# VIENNA TWENTY TWO

Tower  
Homes

## TOP 347

42.OG | 3 ZIMMER

Wohnfläche 112,83 m<sup>2</sup>  
 Loggia 7,03 m<sup>2</sup>  
 Balkon 22,48 m<sup>2</sup>  
 Gesamt 142,34 m<sup>2</sup>  
 Einlagerung 3,45 m<sup>2</sup>

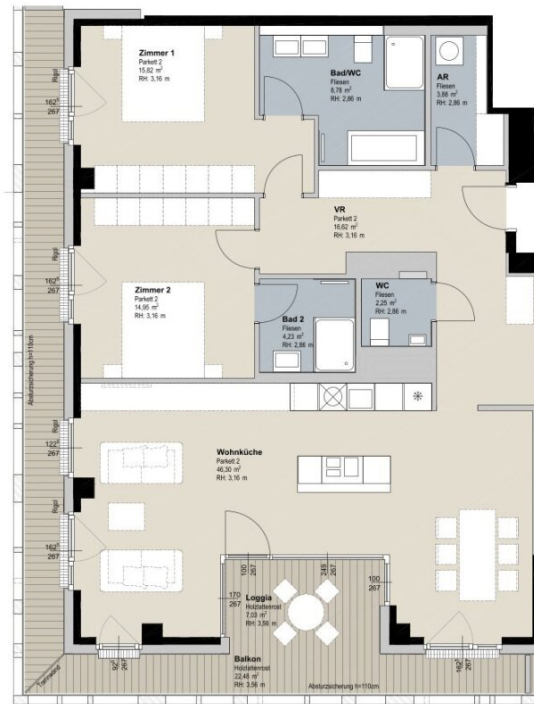
### Ausblick



### Lageplan



## WOHNUNGSPLAN



1 m 5 m

PH = Fertigarparhöhe Absturzicherung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe  
 Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapetthöhen, Sturzhothen (Fenster), abgehängte Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die strichliert dargestellte Möblierung und Begrünung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Normmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Mietvertrag beiliegende Ausstattungsbearbeitung. Änderungen während der Bauausführung in Folge von Behördenauflagen, und / oder haustechnischer sowie konstruktiver Art sind vorbehalten.

# Objektbeschreibung

VIENNA TWENTYTWO – Wohnen und Leben in der Donaustadt

Im 22. Bezirk entsteht mit VIENNA TWENTYTWO eines der größten und spannendsten Stadtentwicklungsprojekte Wiens. Das moderne Ensemble vereint Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit in einem urbanen Umfeld mit hoher Lebensqualität. Zwei markante Hochhäuser und vier Flachbauten, entworfen vom renommierten Architekturbüro Delugan Meissl, schaffen eine unverwechselbare Skyline und großzügige Freiräume. Autofreie Zonen, begrünte Ruhebereiche sowie überdachte Promenaden laden zum Verweilen ein und machen das Quartier zu einem lebendigen Treffpunkt für Bewohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen.

Handel, Gastronomie und Nahversorgung sind direkt im Quartier integriert, wodurch kurze Wege entstehen und Alltag sowie Freizeit optimal verbunden werden. Besonderen Wert legt VIENNA TWENTYTWO auf Nachhaltigkeit: Bis zu 100 % erneuerbare Energien, Geothermie, ein intelligentes Wärme-Kälte-System und umfangreiche Begrünungen sorgen für ein zukunftsfähiges Energiekonzept. Das Projekt wurde bereits mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold und einer LEED-Vorzertifizierung ausgezeichnet.

VIENNA TWENTYTWO steht für modernes, urbanes Leben in der Donaustadt – ein Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und Genießen perfekt miteinander verbunden werden.

Bei den Bildern der Wohnung handelt es sich um Musterfotos der im Haus befindlichen Musterwohnung

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap