

**2 MONATE MIETFREI! | EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT
BLICK ÜBER WIEN | 42. OG | ERSTBEZUG | VIENNA
TWENTYTWO**



Objektnummer: 4724/18882

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 112,83 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 18,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77 |
| Gesamtmiete | 3.611,99 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.640,73 € |
| Kaltmiete | 3.081,81 € |
| Betriebskosten: | 441,08 € |
| Heizkosten: | 185,00 € |
| USt.: | 345,18 € |
| Provisionsangabe: | |

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



















VIENNA TWENTY TWO

Tower
Homes

TOP 347

42.OG | 3 ZIMMER

| | |
|-------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 112,83 m ² |
| Loggia | 7,03 m ² |
| Balkon | 22,48 m ² |
| Gesamt | 142,34 m ² |
| Einlagerung | 3,45 m ² |

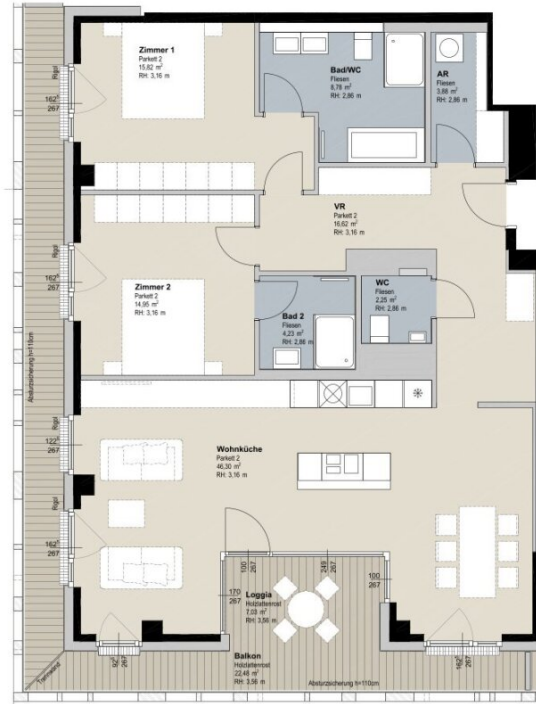
Ausblick



Lageplan



WOHNUNGSPLAN



1 m 5 m

PRH = Fertigarparaphöhe 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, Sturzhöhen (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.

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