

**2 Monate mietfrei | PENTHOUSE mit Blick über Wien |
BALKON | 3 ZIMMER | ERSTBEZUG | VIENNA
TWENTYTWO**



VIENNA-TWENTYTWO_2025-08-13_Baustelle_ARE_cSeelig_Stefan - 057

Objektnummer: 4724/12216

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	126,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	3.769,98 €
Kaltmiete (netto)	2.925,94 €
Kaltmiete	3.427,26 €
Betriebskosten:	501,32 €
USt.:	342,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vienna Twentytwo

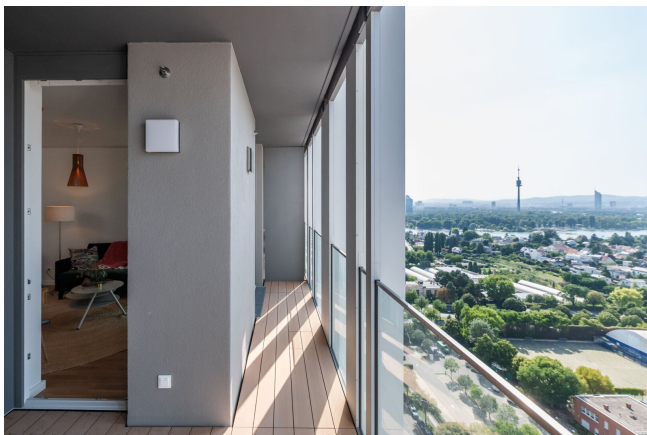
OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien

T 0676847772207
H 0676847772206

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









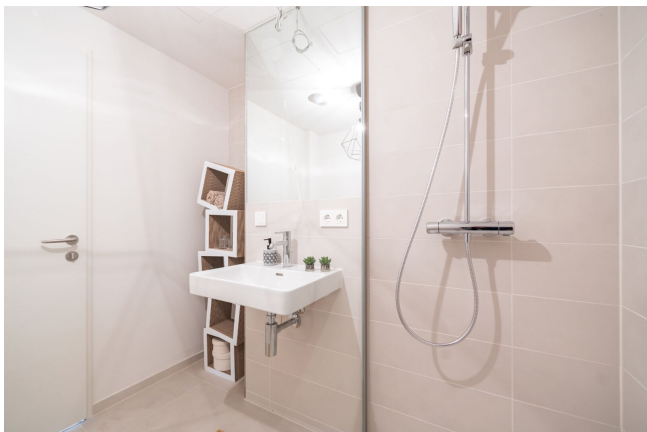




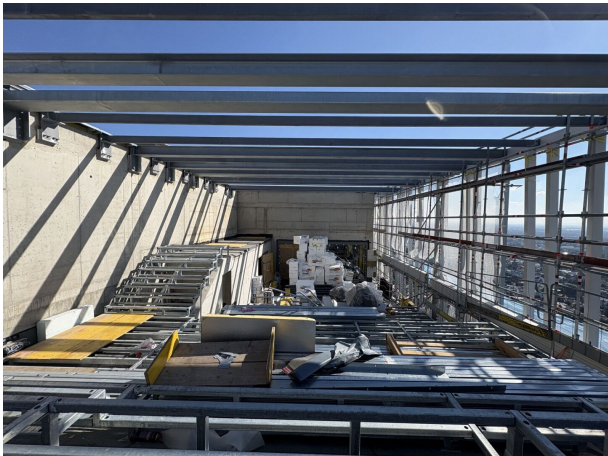


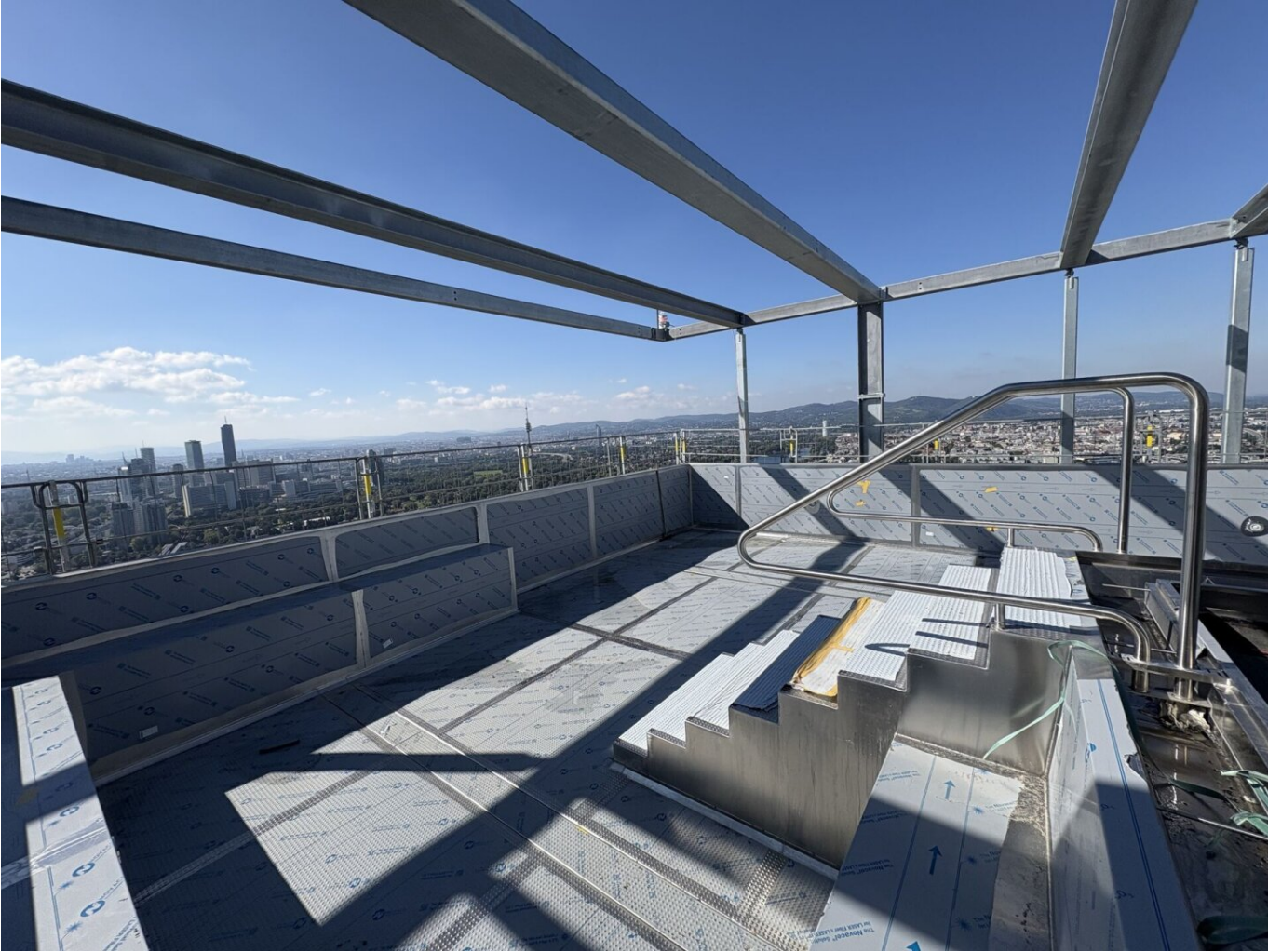
















VIENNA
TWENTY
TWO
Tower
Homes

TOP 345

42.OG | 3 ZIMMER

Wohnfläche	126,42 m ²
Loggia	9,81 m ²
Balkon	24,95 m ²
Gesamt	161,18 m ²
Einlagerung	4,41 m ²

Ausblick



Lageplan



WOHNUNGSPLAN



1 m 5 m

FRH = Fertigparapethöhe Absturzicherung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe
Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, Sturzhöhen (Fenster), abgehangene 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 Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Mietvertrag beiliegende Ausstattungsbeschreibung. 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