

Über den Dächern Wiens: Sky Living mit Rooftop-Pool, International School und U1 vor der Tür



Objektnummer: 5482

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,96 m ²
Nutzfläche:	79,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.030.000,00 €
Betriebskosten:	251,61 €
USt.:	25,16 €
Infos zu Preis:	

KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage optional um EUR 60.000, laufende Kosten ca. EUR 71,48 mtl.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



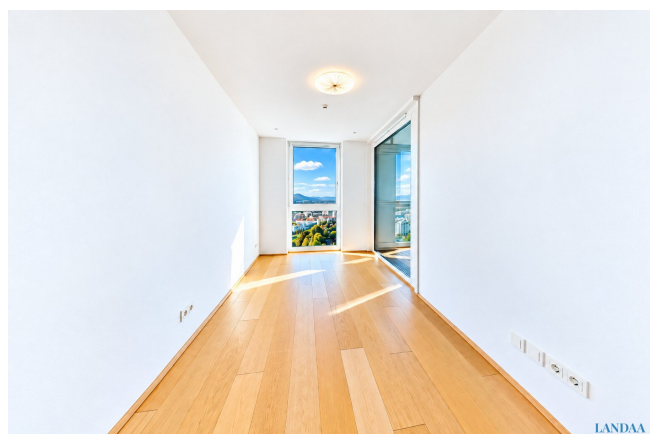




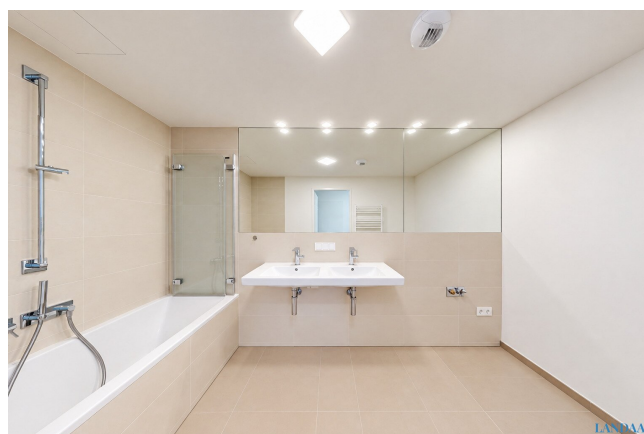




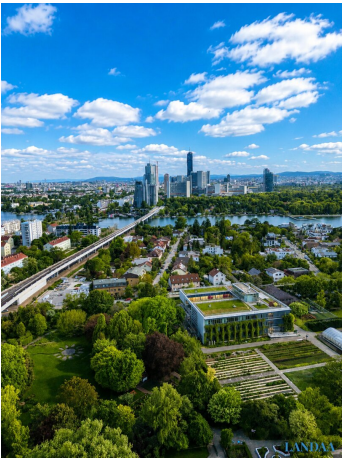
LANDAA

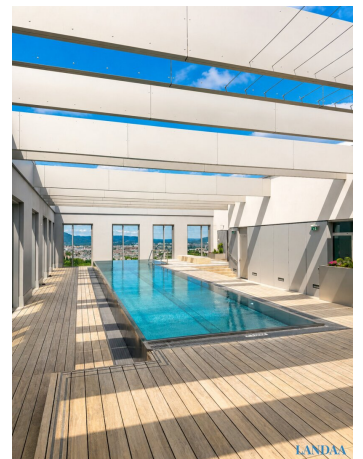


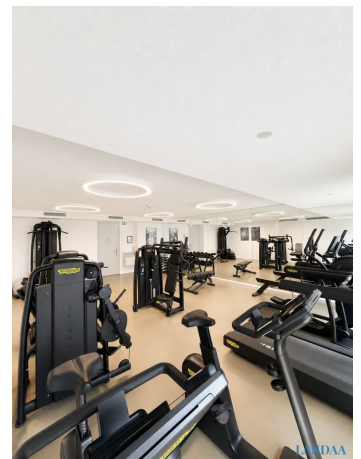
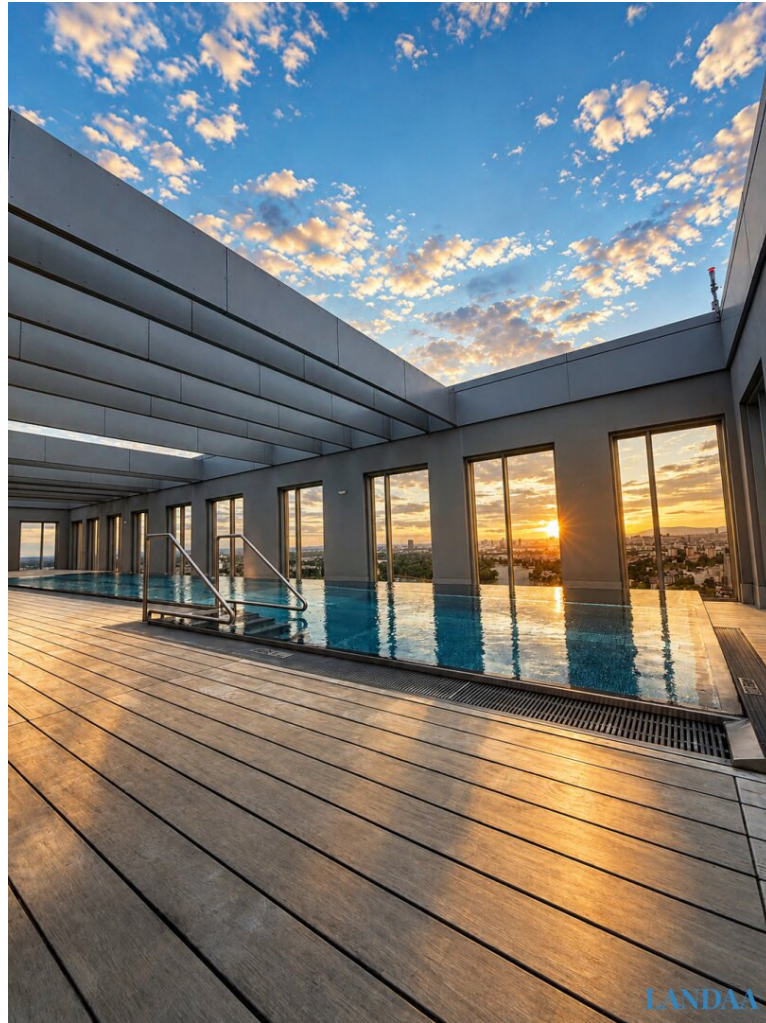
LANDAA



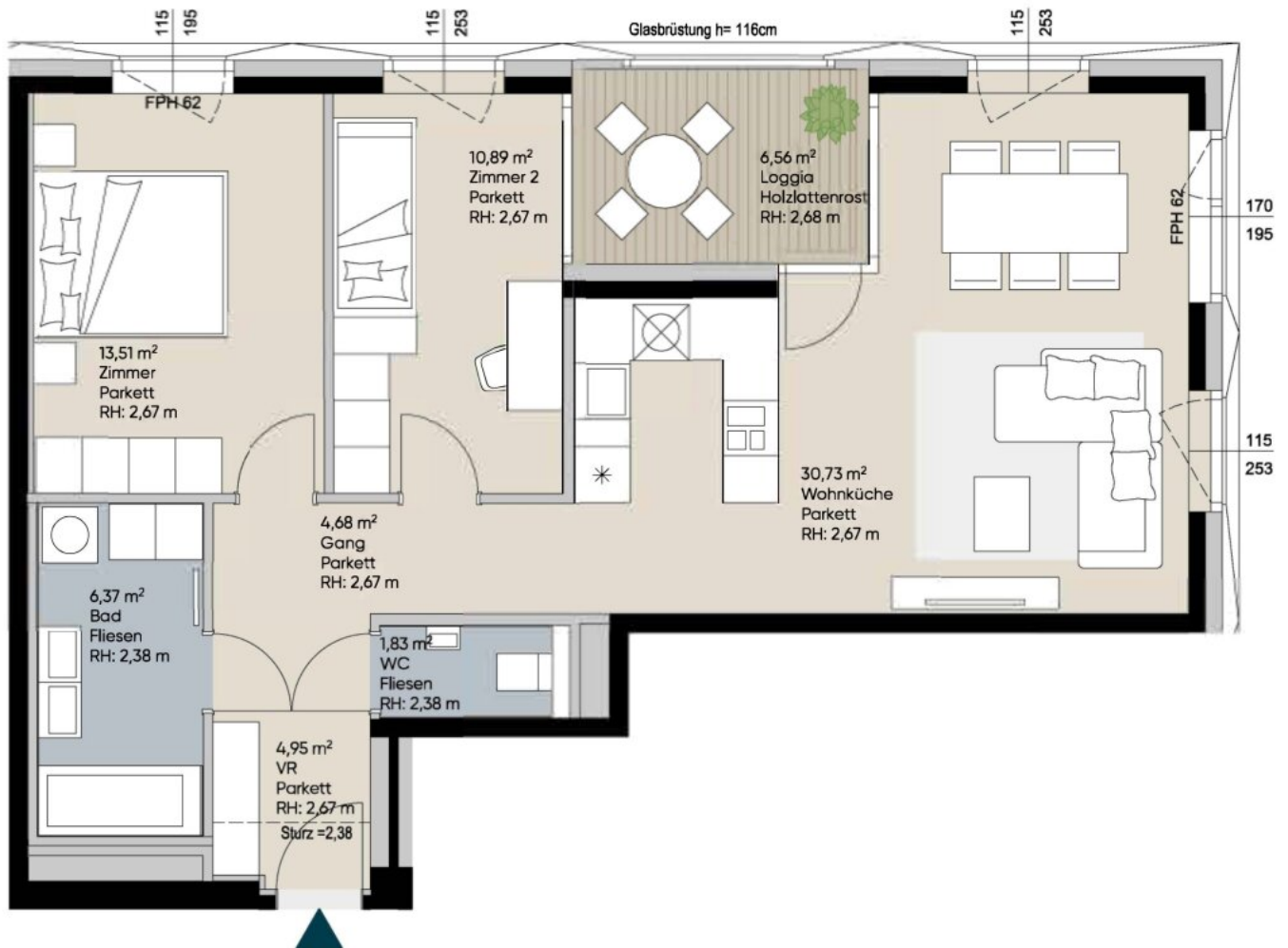
LANDAA











Objektbeschreibung

Stellen Sie sich Ihren Abend so vor: Die Stadt liegt still unter Ihnen, die Sonne sinkt hinter den Kahlenberg, und Sie ziehen Ihre Bahnen im Rooftop-Pool im 33. Stock. Am Morgen gehen die Kinder zu Fuß in die Vienna International School, und Sie sind mit der U1 in zwei Stationen in der UNO-City. Diese 3-Zimmer-Wohnung im 22. Stock des VIENNA TWENTYTWO ist für Menschen gemacht, die international leben und zu Hause einfach ankommen wollen.

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Der bei den „Wohnbauten des Jahres 2024“ ausgezeichnete Wohnturm wurde vom Wiener Architekturbüro Delugan Meissl entworfen, die Wohnung gehört zur gehobenen Ausstattungslinie „Sky Living“ mit vielen zusätzlichen Extras und Besonderheiten. Landhausdielen in Eiche Kaschmir, Sanitärkeramik von Villeroy & Boch und Armaturen von Hansa prägen das Interieur, und so weit oben ist es angenehm ruhig. Die Deckenkühlung sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung das ganze Jahr über für eine konstante, angenehme Raumtemperatur.

Die Wohnung im Überblick:

- ca. 72,96 m² Wohnfläche plus ca. 6,56 m² Loggia, gesamt ca. 79,52 m² Nutzfläche
- offene Wohnküche mit ca. 30,7 m² und hochwertiger Einbauküche mit Kochinsel, im Kaufpreis inkludiert
- zwei Zimmer mit ca. 13,5 m² und ca. 10,9 m²
- Bad mit Badewanne, gläserner Falt-Duschwand und Doppelwaschtisch, separates WC
- Loggia mit Lärchendielen, deren offene Seite sich mit einem gläsernen Schiebesystem schließen lässt: wind- und wettergeschützt und ganzjährig nutzbar
- Einlagerungsraum im 2. Untergeschoß
- KFZ-Stellplatz mit E-Ladestation in der Tiefgarage, optional um EUR 60.000
- Raumhöhe ca. 2,67 m

- Heizung, Kühlung und Warmwasser werden separat nach Verbrauch abgerechnet

Ausstattung der Linie „Sky Living“:

- Einbauküche mit Kochinsel, grifflosen Fronten in Hochglanz-Weiß, Arbeitsplatten Black Scorpion in dunkler Steinoptik, extra großem Induktionskochfeld und Backofen, im Kaufpreis inkludiert
- geräuschlose Deckenkühlung und Fußbodenheizung über Betonkernaktivierung: konstante, angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit, Steuerung per Raumthermostat mit Wochenprogramm
- dimmbare Beleuchtung in der gesamten Wohnung, per Fernbedienung in verschiedenen Farben und mit Lichteffekten steuerbar
- Landhausdielen von Weitzer Parkett (Charisma Einblatt, Eiche Kaschmir) in eleganter Dielenoptik
- Bad mit Sanitärkeramik von Villeroy & Boch Subway 2.0: Doppelwaschtisch und Einbaubadewanne, dazu Armaturen Hansa Hansastela, gläserne Falt-Duschwand, großformatiger Spiegel und Handtuchheizkörper von Zehnder
- separates WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken von Villeroy & Boch
- Holz-Alu-Fenster mit Mehrfachverglasung und raumhohe Verglasungen zur Loggia, Loggia-Brüstung aus Verbundsicherheitsglas
- automatisierte, windstabile Außenscreens als Sonnenschutz
- Sicherheitseingangstür (einbruchhemmend RC3, brandhemmend) und digitale Videogegensprechanlage

- Glasfaser bis in die Wohnung (A1, Magenta, Wien Energie), Vorbereitung für Smart Home

Das Haus:

- 19 m langer Rooftop-Pool im 33. Stock mit Sonnenterrasse, Liegeflächen und Blick über ganz Wien
- Sauna mit Ruheraum und Fitnessraum mit Technogym-Geräten
- repräsentative Lobby, drei Aufzüge und Paketboxanlage mit Retourfunktion
- exklusiv buchbare Gemeinschaftsküche mit begrünter Terrasse und Kinderspielplatz, Waschsalon
- Fahrradraum für über 480 Räder mit 70 E-Bike-Ladestationen und Werkstatt, Hundewaschplatz
- Heizen und Kühlen mit bis zu 100 % erneuerbarer Energie aus Geothermie und Brunnenwasser, gespeist von rund 150 Erdwärmesonden im Quartier
- fertiggestellt 2023, Sprinkleranlage im gesamten Turm
- Arztpraxis direkt im Haus (Orthopädie und Gynäkologie)
- im Quartier: Spar-Supermarkt, Restaurants, Hotel Spark by Hilton und Aparthotel Citadines, praktisch für Besuch aus dem Ausland, dazu 7.400 m² begrünte Freiflächen mit Plaza

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage landaa.at. Für einen Besichtigungstermin erreichen Sie Herrn Lütgenau unter +43 1 890 90 41 1006.

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