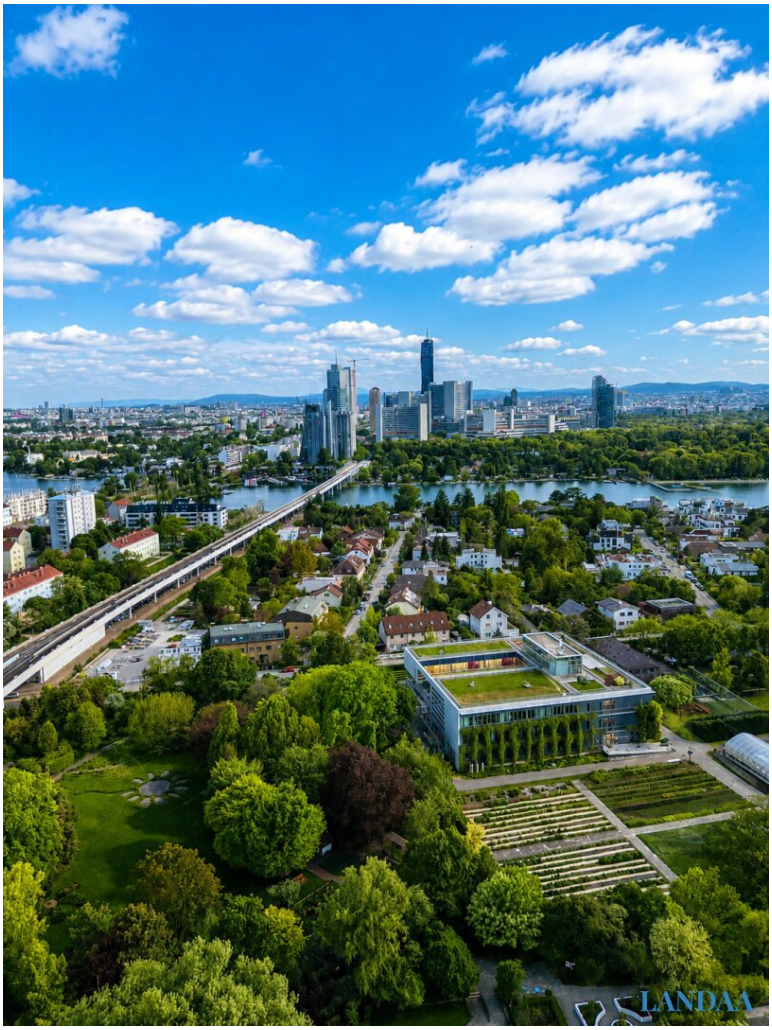
Über den Dächern Wiens: Sky Living mit Rooftop-Pool, International School und U1 vor der Tür



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 m²
Nutzfläche:	79,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	994.900,00 €
Betriebskosten:	251,61 €
USt.:	25,16 €

Infos zu Preis:

Einbauküche EUR 35.100, wird automatisch mit erworben. KFZ-Stellplatz optional um EUR 60.000.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA

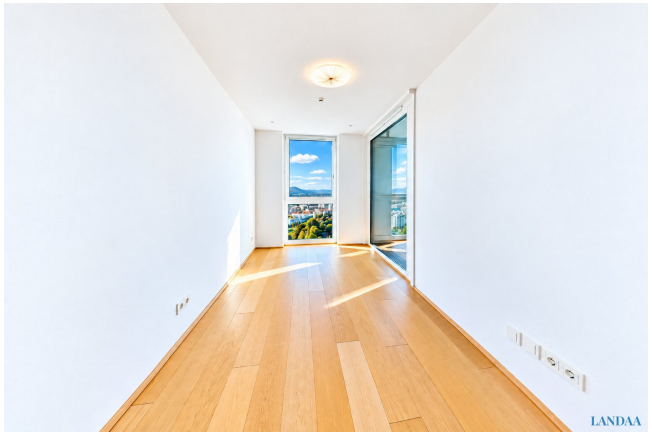

KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA

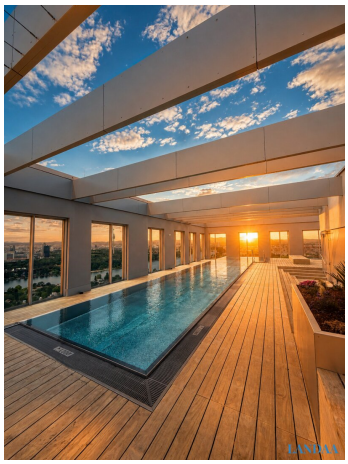

LANDAA

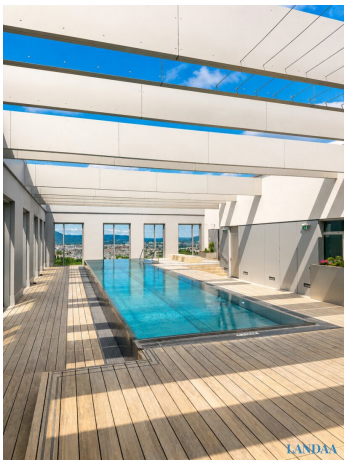

LANDAA


LANDAA

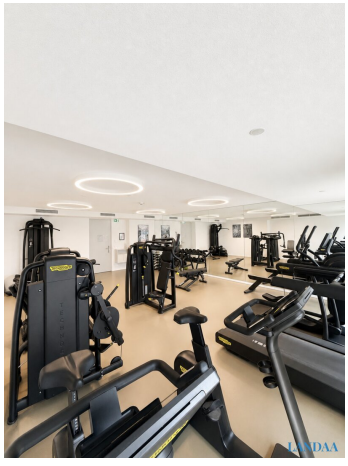

LANDAA


LANDAA

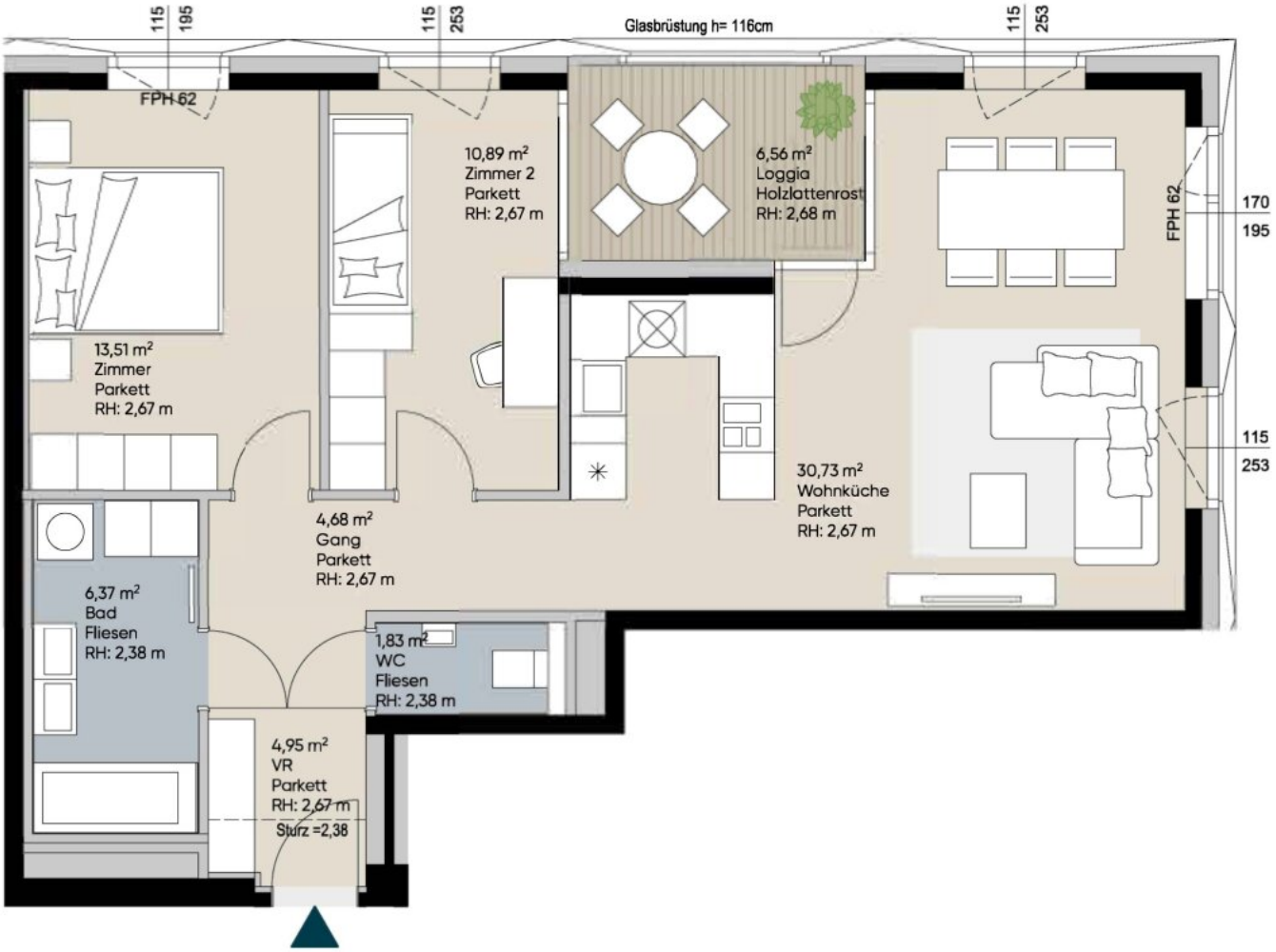

LANDAA


LANDAA








115
195
115
253
Glasbrüstung h= 116cm
115
253
FPH 62
10,89 m²
Zimmer 2
Parkett
RH: 2,67 m
6,56 m²
Loggia
Holzlattenrost
RH: 2,68 m
FPH 62
170
195
13,51 m²
Zimmer
Parkett
RH: 2,67 m
115
253
30,73 m²
Wohnküche
Parkett
RH: 2,67 m
4,68 m²
Gang
Parkett
RH: 2,67 m
6,37 m²
Bad
Fliesen
RH: 2,38 m
1,83 m²
WC
Fliesen
RH: 2,38 m
4,95 m²
VR
Parkett
RH: 2,67 m
Sturz =2,38

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. Die Küche kostet EUR 35.100 und wird automatisch mit erworben
- 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

- 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