

## **VIENNA TWENTYTWO – Leben am Puls der Stadt**



**Objektnummer: 84671**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Doktor-Adolf-Schärf-Platz        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 215,81 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 4                                |
| Keller:                       | 13,92 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 3.150.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

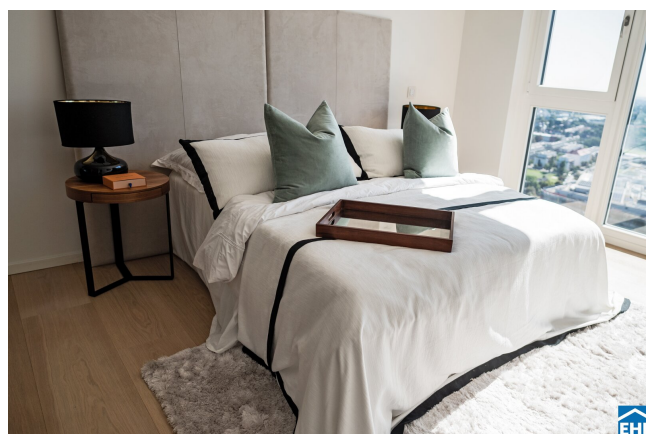


**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







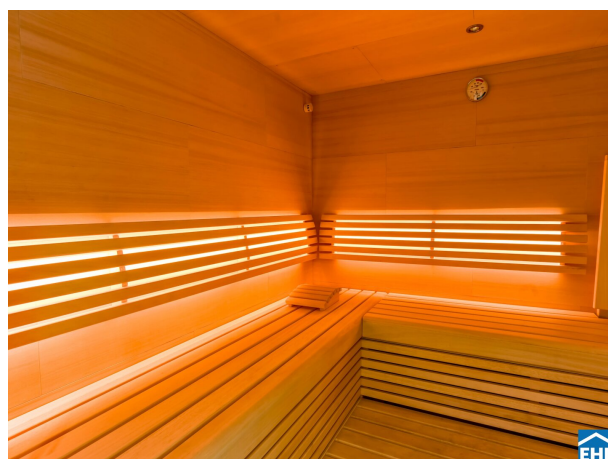
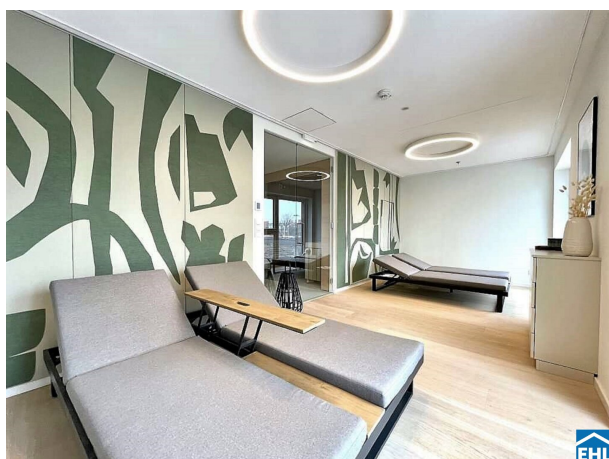


















|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Wohnfläche exkl. Loggia               | 215,81 m²        |
| Loggia                                | 25,27 m²         |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                   | <b>241,08 m²</b> |
| Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 56 | 13,92 m²         |



FPH = Fertiggaragehöhe Glasbrüstung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe  
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12.05.2020. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, Sturzhöhen (Fenster), abgehängte Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begrünung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





VIENNA  
TWENTY  
TWO  
Living

TOP 31.02  
32. OG | TYP P02 | 4 ZIMMER

Dr. Adolf-Schärf-Platz 5, 1220 Wien  
www.v22-living.at



## Wohnungsplan



1 m 5 m

FRH = Fertiggaragehöhe Glasbrüstung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe  
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12.05.2020. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, Sturzhöhen (Fenster), abgehängte Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begrünung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **VIENNA TWENTYTWO – Leben am Puls der Stadt**

Urbanes Landmark im Herzen der Donaustadt

VIENNA TWENTYTWO ist ein richtungsweisendes Stadtentwicklungsprojekt, das urbane Vielfalt, moderne Architektur und höchste Lebensqualität vereint. Auf einem Areal von ca. 15.000 m<sup>2</sup> entsteht ein multifunktionales Quartier mit markanter Silhouette: Zwei imposante Hochhäuser und vier stilvolle Flachbauten bilden ein architektonisches Ensemble für Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeit.

Entworfen vom renommierten Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects, steht VIENNA TWENTYTWO für klare Formensprache und zeitgemäßes Stadtleben.

### **Highlights des Projekts – VIENNA TWENTYTWO Living:**

- Rund 300 exklusive Eigentumswohnungen
- 33 Stockwerke mit spektakulärer Aussicht
- Zeitlose, moderne Architektur
- Rooftop-Pool mit Panoramablick
- Privater Fitnessraum und SPA-Bereich für Bewohner

### **Ausstattung – SKY LIVING**

Ein neues Niveau des Wohnkomforts erwartet Sie im obersten Drittel des Wohnturms. SKY LIVING bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus edlen Materialien, durchdachter Planung und stilvollem Design – für Menschen mit hohen Ansprüchen an Qualität und Ästhetik.



### **Ausstattungsdetails im Überblick:**

- Eichenparkett in exklusiver Kaschmir-Dielenoptik von *Weitzer Parkett*
- Edle Feinsteinzeugfliesen von *Marazzi* in Bad und WC
- Sanitärausstattung von VALLONE aus der Produktserie COMO
- Terrassen sind mit unglasiertem Feinsteinzeug der Qualitätsmarke RAKO ausgestattet
- Smarte Gebäudetechnik, energieeffiziente Versorgung und nachhaltige Bauweise

### **Lage & Infrastruktur – urban. grün. vernetzt.**

Die Lage von VIENNA TWENTYTWO verbindet alles, was modernes Stadtleben ausmacht: ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege, grüne Erholungsräume und ein breites Freizeitangebot. Direkt beim Donau Zentrum gelegen, ist das Projekt optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden – und gleichzeitig nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt.

### **Ihre Lagevorteile im Überblick:**

- Direkt an der U1-Station „Kagran“, Straßenbahn und Buslinien
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleister im direkten Umfeld
- Autofreie Zonen und begrünte Freiflächen zur Erholung
- Donau Zentrum, Cineplexx Kino, Steffl Arena nur wenige Schritte entfernt

- Nähe zur Alten Donau, Donauinsel und Donaupark – ideal für Sport & Freizeit
- Aktivitäten wie Segeln, Rudern, Joggen, Eislaufen oder gemütliches Flanieren

Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten mit der U-Bahn oder dem Fahrrad erreichbar – perfekt für alle, die urbanes Leben und Natur gleichermaßen schätzen.

- **Fertigstellung:** Bereits erfolgt – sofort bezugsfertig
- **Käuferprovision:** Provisionsfrei!

Sichern Sie sich jetzt Ihre exklusive Eigentumswohnung im VIENNA TWENTYTWO – und erleben Sie urbanes Wohnen neu definiert.

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Beratungsgespräch oder eine Besichtigung vor Ort!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.