

**Wohnen mit Perspektive – Investieren in VIENNA
TWENTYTWO**



Objektnummer: 84870

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:	50,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,34 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	446.944,76 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

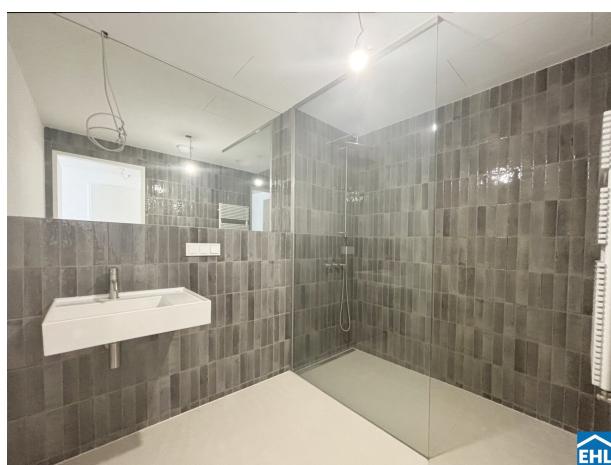


Andrea PÖCHHACKER; MSc

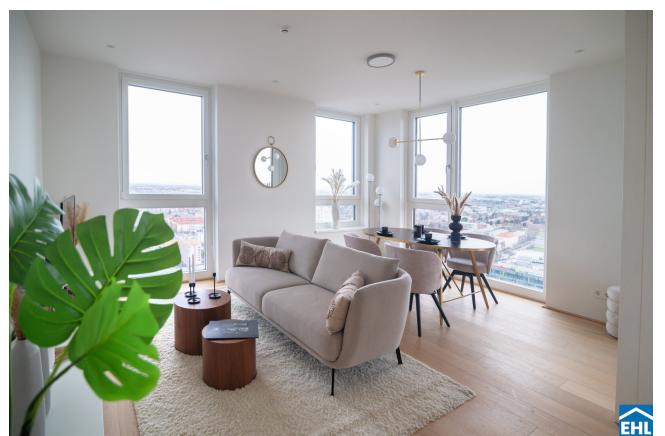
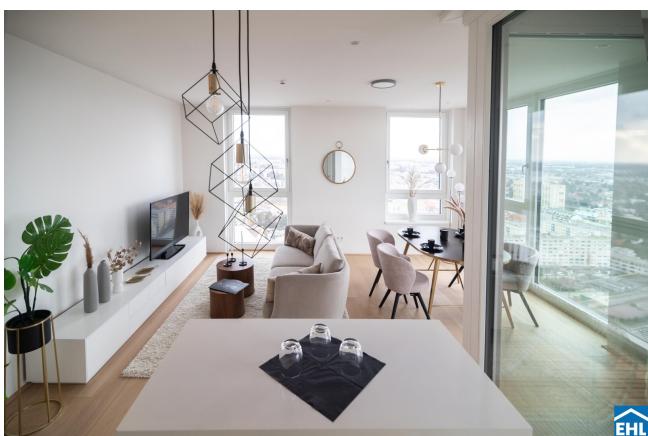
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



EHL



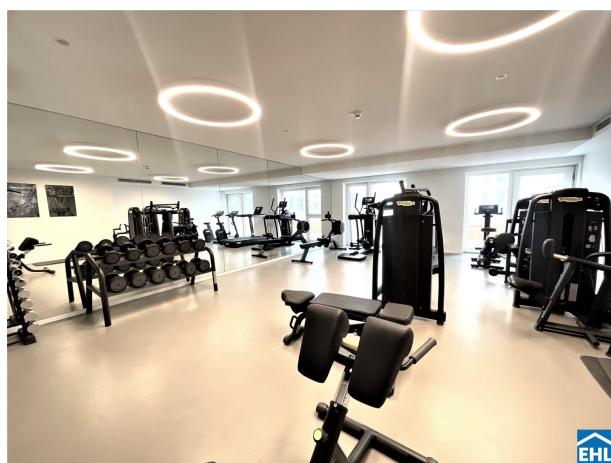
EHL







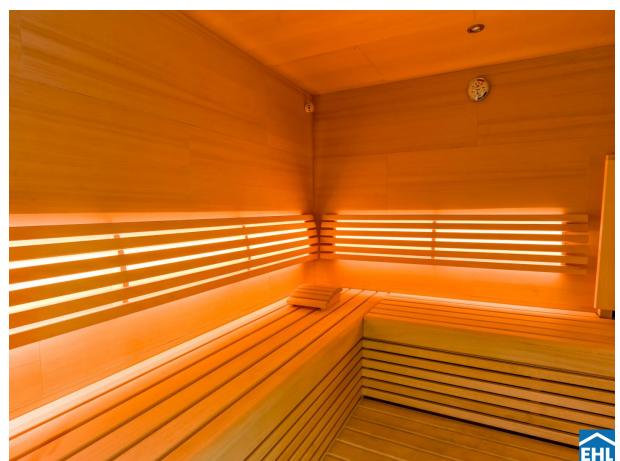
EHL



EHL



EHL



VIENNA
TWENTY
TWO

Living

TOP 31.08

31. OG | TYP B08 | 2 ZIMMER

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

Wohnfläche exkl. Loggia	50,64 m ²
Loggia	4,82 m ²
GESAMTFLÄCHE	55,46 m²

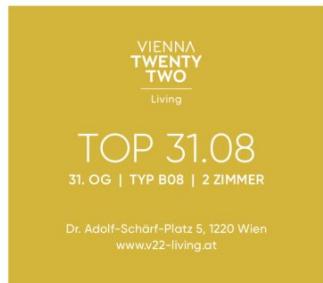
Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 103 2,34 m²



FPH = Fensterflächenhöhe Glastürehöhe = Glasdurchgangshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite Höhe
Die grafischen Darstellungen entstammen dem Planstand vom 12.05.2000. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapetdhöhen, Sturzhöhen (Fenster), angehängte Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Beleuchtung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragssicherheit. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Wohnungsplan



Wohnfläche exkl. Loggia	50,64 m ²
Loggia	4,82 m ²
GESAMTFLÄCHE	55,46 m²

Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 103 2,34 m²



Objektbeschreibung

VIENNA TWENTYTWO – Ihr Investment am Puls der Stadt

Top-Anlageimmobilie in gefragter Lage bei Expats & internationalem Publikum

VIENNA TWENTYTWO ist mehr als ein Wohnprojekt – es ist ein Landmark der neuen urbanen Generation. Dieses zukunftsweisende Stadtquartier im 22. Wiener Gemeindebezirk vereint moderne Architektur, urbane Infrastruktur und höchste Wohnqualität – ideal für langfristig orientierte Anleger sowie Investmentvorsorgekunden.

Besonders attraktiv für internationale Mietergruppen und Expats, die die Nähe zu internationalen Unternehmen, Bildungsinstitutionen und die hervorragende Verkehrsanbindung schätzen. Die hohe Mietnachfrage in dieser Lage garantiert nachhaltige Ertragsperspektiven.

Investment-Highlights von VIENNA TWENTYTWO Living

- Ca. 300 Eigentumswohnungen mit Fokus auf Qualität & Nachfrage
- Hochhaus mit 33 Stockwerken – spektakulärer Fernblick inklusive
- Rooftop-Pool, Fitness & SPA – begehrte Extras bei Mietern
- Zeitlose Architektur von Delugan Meissl – modernes Stadtbild inklusive
- Hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise
- Sofort beziehbar – keine Wartezeit für Mietbeginn

Premium-Wohnen in den oberen Etagen – SKY LIVING

Die SKY LIVING-Einheiten bieten exklusive Ausstattung auf internationalem Niveau – besonders beliebt bei gehobener Mietklientel aus dem Ausland und Führungskräften internationaler Unternehmen.

Ausstattungsmerkmale:

- Eichenparkett in Kaschmir-Dielenoptik von Weitzer
- Edles Feinsteinzeug von Marazzi in Bad & WC
- Smarte Gebäudetechnik, energieeffiziente Versorgung
- Terrassen mit österreichischer Lärche
- Marken-Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, Hansa, Geberit
- Lage & Infrastruktur – Vermietungsvorteile auf einen Blick

Die Lage direkt bei der U1-Station „Kagran“, gegenüber vom Donau Zentrum und nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt, erfüllt zentrale Anforderungen internationaler Mieter:

Ihre Vermietungsvorteile:

- Exzellente öffentliche Anbindung (U1, Straßenbahn, Bus)
- Große Auswahl an Shopping, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten
- Nah an Donauinsel, Donaupark und Alter Donau – für Freizeit & Sport
- Nähe zu internationalen Schulen, UNO City, Wirtschaftsparks
- Autofreie Zonen und begrünte Flächen steigern Wohnwert & Mietinteresse
- Starke Nachfrage durch internationale Arbeitnehmer und Studierende

Sicher investieren – mit Substanz und Perspektive

Fertigstellung erfolgt – sofortige Vermietung möglich

Provisionsfrei für Käufer

Langfristig werthaltige Lage

Hohes Nachfragepotenzial bei internationalem Publikum

Kontaktieren Sie uns für ein maßgeschneidertes Investmentangebot oder eine individuelle Besichtigung vor Ort.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Eigentumswohnung im VIENNA TWENTYTWO – ideal für Vermietung, Vorsorge oder Portfolio-Erweiterung.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 386.283,17 bis EUR 2.959.504,73 netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 19,50 bis EUR 25,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

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