

## **Leben auf einem neuen Niveau – Willkommen im VIENNA TWENTYTWO**



**Objektnummer: 84670**

**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:                   | 46,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,37 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 445.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



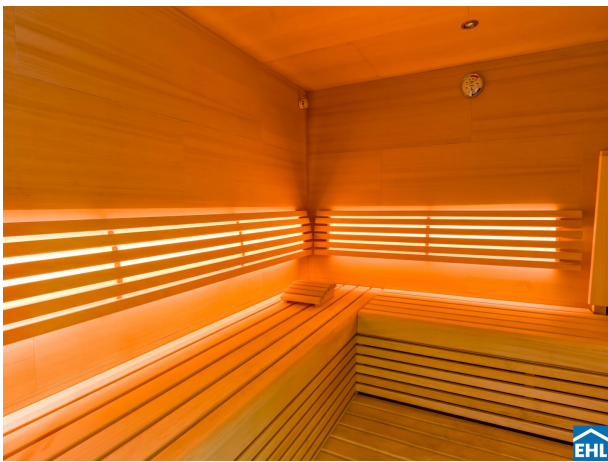
**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien









VIENNA  
TWENTY  
TWO

Living

TOP 30.09

30. OG | TYP B09 | 2 ZIMMER

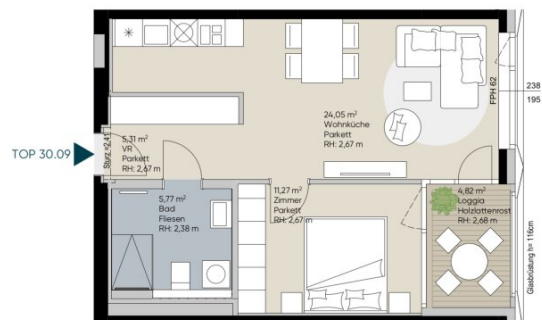
Dr. Adolf-Scharf-Platz 5, 1220 Wien

www.v22-living.at

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Wohnfläche exkl. Loggia                | 46,40 m²        |
| Loggia                                 | 4,82 m²         |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                    | <b>51,22 m²</b> |
| Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 108 | 2,37 m²         |



## Wohnungsplan



FRH = Fertiggaropethöhe 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.



# 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 Hansa, Villeroy & Boch und Geberit
- Terrassen mit hochwertigen Dielen aus österreichischer Lärche
- 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