# Wohnen mit Perspektive – Investieren in VIENNA TWENTYTWO



**Objektnummer: 84865** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Doktor-Adolf-Schärf-Platz

Wohnung Österreich 1220 Wien

2023

Erstbezug Neubau 158,73 m<sup>2</sup>

3 1 3

9,74 m<sup>2</sup>

A 19,02 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,82

2.457.039,51 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien

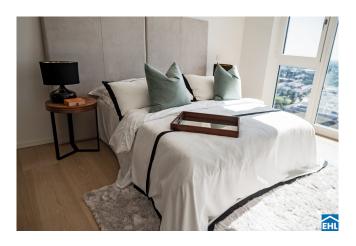








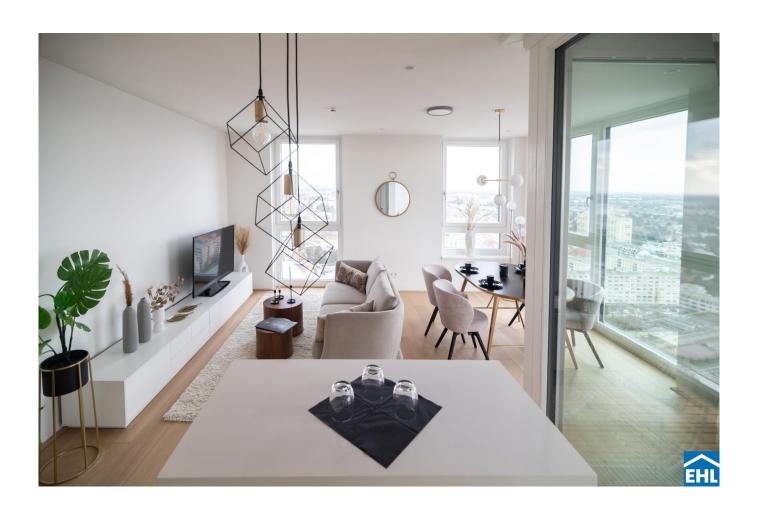


















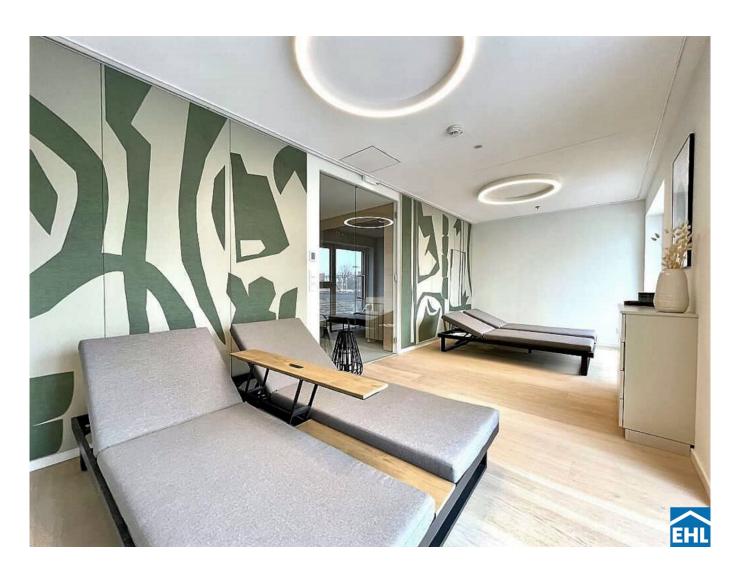












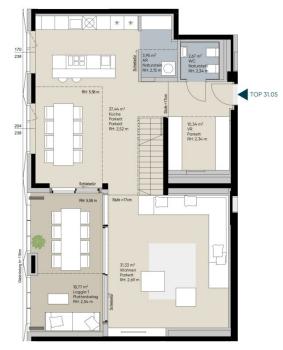


#### Wohnungsplan



Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 40	9.74 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE	185,20 m²
Loggia	26,47 m <sup>2</sup>
Wohnfläche exkl. Loggia	158,73 m <sup>2</sup>







FRH = Ferritgorappethibre Glasbristung h = Glasbristung h = Carbristung h = Ca



#### Wohnungsplan







ON Sm

FRH = Ferritgorappethibre Glasbristung h = Glasbristung h = Carbristung h = Ca



## **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/m<sup>2</sup>

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