

## **Rooftop Living bei der U1 Kagran – TOWER HOMES**



**Objektnummer: 90807**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,65 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,77                             |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 949,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 720,42 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 862,73 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 142,31 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 86,27 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-  
1040 Wien

T +4315127690404

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur



# VIENNA TWENTY TWO

*Tower*  
Homes

## TOP 340

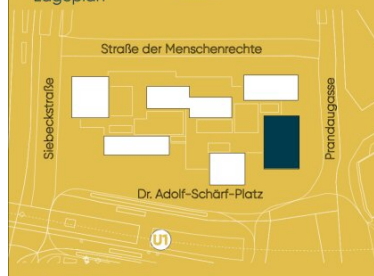
42.OG | 1 ZIMMER

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Wohnfläche  | 38,65 m <sup>2</sup> |
| Loggia      |                      |
| Balkon      | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt      | 43,42 m <sup>2</sup> |
| Einlagerung | 1,76 m <sup>2</sup>  |

### Ausblick



### Lageplan



## WOHNUNGSPLAN



1 m 5 m

FPH = Fertigparapethöhe Abstützung h = Glasabstützungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe  
Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich nach geringfügig ändern. Bauteile-Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, Sturzhöhen (Fenster), abgehängte Decken und Porenen sind circa-Angaben und können sich nach geringfügig ändern. Die strichliert dargestellte Möblierung 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 Mietvertrag beiliegende Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung in Folge von Behördenauflagen, und / oder haustechnischer sowie konstruktiver Art sind vorbehalten.



# Objektbeschreibung

## **TOWER HOMES im Vienna Twentytwo - Erstbezugswohnungen bei der U1 - Rooftop-Pool, Fitnessraum & Saunabereich!**

In einzigartiger Lage, direkt bei der U1-Station *Kagran* und vis-à-vis vom Donau Zentrum, entsteht ein exklusiver, ca. 155m hoher Wohnturm mit 45 Etagen. Die insgesamt 347 Mietwohnungen bieten einen vielfältigen Wohnungsmix: von smart geschnittenen 1,5-Zimmer-Apartments ab ca. 38 m<sup>2</sup> über komfortable 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 3- und 4-Zimmerwohnungen mit bis zu ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die Kombination aus moderner Architektur, weiten Glasfronten, hochwertiger Ausstattung und einem nachhaltigen, energieeffizienten Gebäudekonzept schafft ein urbanes Zuhause mit besonderem Wohnkomfort – ideal für Singles, Paare und Familien.

### **Highlights von V22**

- 45 Etagen, ca. 155 m Höhe
- 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit optimalen Grundrissen
- Erstklassige Allgemeinflächen:
  - Rooftop-Pool mit großzügiger Terrassenlandschaft, Sitz- & Liegebereichen
  - Fitnessraum, Saunabereiche, Waschküche
  - Jugendspielraum mit vorgelagertem Kleinkinderspielplatz
  - Gemeinschaftsräume mit Terrasse
  - Fahrradraum inkl. Waschplatz & Werkbank
  - Hundewaschplatz
- Einlagerungsräume auf allen Wohnetagen

Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage um € 168,00 brutto angemietet werden.

### **Ausstattung**

Die Ausstattung überzeugt durch ein sorgfältig abgestimmtes, hochwertiges Konzept:

- Österreichisches Qualitätsparkett von *Weitzer*
- Italienisches Feinsteinzeug von *Marazzi*
- Marken-Sanitärausstattung von *Hansa, Villeroy & Boch, Geberit*
- Sicherheitstüren (WK3)
- Holz-Alu-Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz
- Smarte Gebäudetechnik - Heizen & Kühlen mittels Bauteilaktivierung/Wärmepumpen
- Glasfaseranschluss (A1, Magenta)
- Video-Gegensprechanlage

## Lage & Infrastruktur

Die Lage im 22. Bezirk erfüllt höchste Ansprüche an modernes, urbanes Wohnen:

- Direkt an der U1-Station Kagran – 11 Minuten bis zum Stephansplatz
- Gegenüber vom Donau Zentrum mit vielfältigen Shopping- & Gastronomieangeboten
- Wenige Minuten zur Alten Donau, Donauinsel und Donaupark – für Sport & Freizeit
- Nähe zu internationalen Unternehmen, Bildungsinstitutionen und der UNO-City

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos lediglich um Musterfotos handelt!

© Stefan Seelig

**Beziehbar vrstl. ab 01.04.2026**

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühren

Holen Sie sich gerne vorab bereits einen ersten Eindruck mittels unserer Wohnungsrundgänge!

[Typ A - 2-Zimmer](#)

[Typ B - 3-Zimmer](#)

[Typ C - 1,5-Zimmer](#)

[Typ D - 2-Zimmer](#)

[Typ E - 2-Zimmer](#)

[Typ F - 3-Zimmer](#)

[Typ G - 2-Zimmer](#)

[Typ H - 2-Zimmer](#)

Typ I - 3-Zimmer - folgt

Typ J - 2-Zimmer - folgt

[Typ K - 1,5-Zimmer](#)

[Typ L - 2-Zimmer](#)

[Typ M - 4-Zimmer](#)

[Typ N - 2-Zimmer](#)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap