

## **TOWER HOMES – Erstklassige Ausstattung & Rooftop Wellness**



**Objektnummer: 90683**

**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>	70,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	1.695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.266,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,64 €
<b>USt.:</b>	154,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH













# VIENNA TWENTY TWO

*Tower*  
Homes

## TYP F

18.OG-34.OG | 3 ZIMMER

Wohnfläche	70,69 m <sup>2</sup>
Loggia	3,94 m <sup>2</sup>
Balkon	16,69 m <sup>2</sup>
Gesamt	91,32 m <sup>2</sup>
Einlagerung	2,40 m <sup>2</sup>

### Ausblick



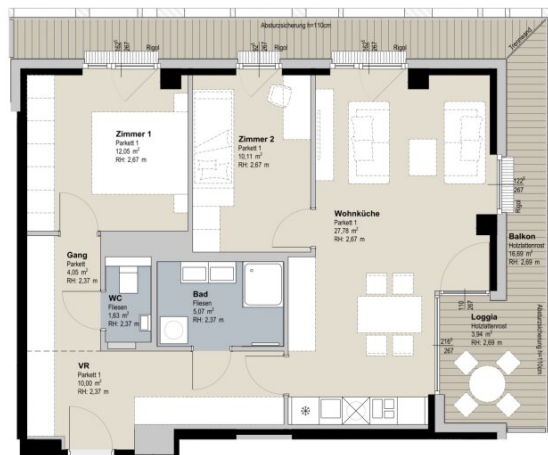
### Lageplan



### TYP F gilt für:

TOP 006	E18	ER 006
TOP 020	E19	ER 020
TOP 034	E20	ER 034
TOP 048	E21	ER 048
TOP 062	E22	ER 062
TOP 076	E23	ER 076
TOP 090	E24	ER 090
TOP 104	E25	ER 104
TOP 118	E26	ER 118
TOP 132	E27	ER 132
TOP 146	E28	ER 146
TOP 160	E29	ER 160
TOP 174	E30	ER 174
TOP 188	E31	ER 188
TOP 202	E32	ER 202
TOP 216	E33	ER 216
TOP 230	E34	ER 230

## WOHNUNGSPLAN



1 m 5 m

FRH = Fertigparapethöhe Abstützungsicherung h = Glasabstützungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergröße Breite | Höhe  
Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich nach geringfügig ändern. Bauteilliche 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 Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Mietvertrag beiliegende Ausstattungsbildung. 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.

Eine detaillierte Übersicht anhand unseres Grundrissnavigators finden Sie [hier](#)!

### **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 Kautiön, 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