

## **Exklusiver Erstbezug mit Rooftop Spa – TOWER HOMES**



**Objektnummer: 91249**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,96 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 1.049,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 778,94 €                         |
| Kaltmiete                     | 953,64 €                         |
| Betriebskosten:               | 174,70 €                         |
| USt.:                         | 95,36 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

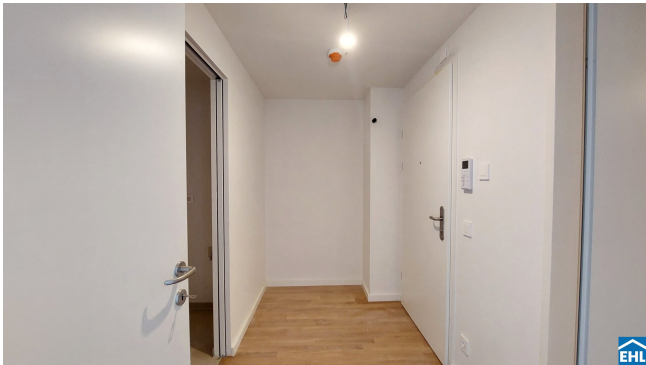
## Ihr Ansprechpartner

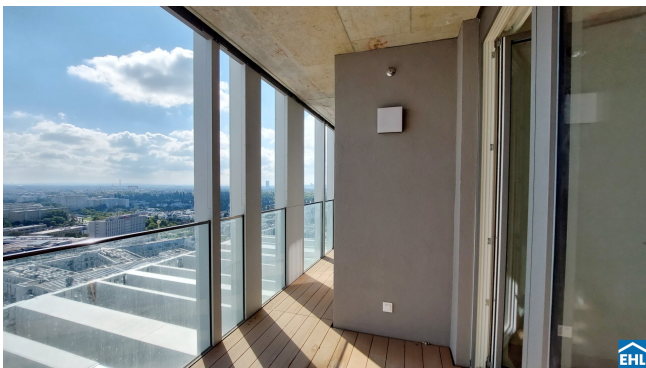


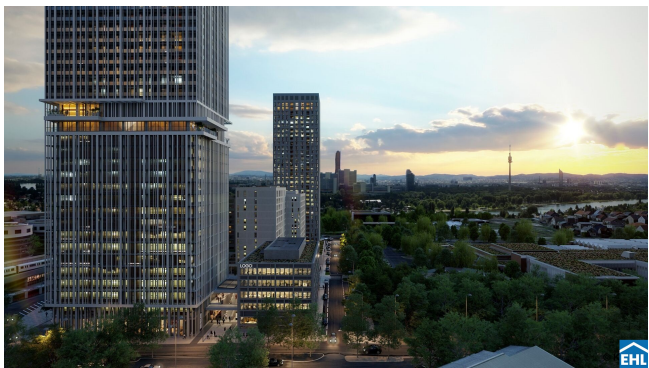
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH









# VIENNA TWENTY TWO

*Tower*  
Homes

## TYP H

18.OG-34.OG | 2 ZIMMER

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Wohnfläche  | 43,96 m <sup>2</sup> |
| Loggia      | 3,40 m <sup>2</sup>  |
| Balkon      | 5,37 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt      | 52,73 m <sup>2</sup> |
| Einlagerung | 2,30m <sup>2</sup>   |

### Ausblick



### Lageplan



### TYP H gilt für:

|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| TOP 008 | E18 | ER 008 |
| TOP 022 | E19 | ER 022 |
| TOP 036 | E20 | ER 036 |
| TOP 050 | E21 | ER 050 |
| TOP 064 | E22 | ER 064 |
| TOP 078 | E23 | ER 078 |
| TOP 092 | E24 | ER 092 |
| TOP 106 | E25 | ER 106 |
| TOP 120 | E26 | ER 120 |
| TOP 134 | E27 | ER 134 |
| TOP 148 | E28 | ER 148 |
| TOP 162 | E29 | ER 162 |
| TOP 176 | E30 | ER 176 |
| TOP 190 | E31 | ER 190 |
| TOP 204 | E32 | ER 204 |
| TOP 218 | E33 | ER 218 |
| TOP 232 | E34 | ER 232 |



1 m 5 m

FPH = Fertigparapethöhe Absturzsicherung h = Glasbrüstungshöhe 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 Paterien 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 Ausstattungsbearbeitung. Änderungen während der Bauausführung in Folge von Behördenauflagen, und / oder haustechnischer sowie konstruktiver Art sind vorbehalten.

## WOHNUNGSPLAN

# 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 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