

**Exklusiver 3-Zi.-Erstbezug mit Sauna & Skylineblick**



**Objektnummer: 91376**

**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>	126,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	3.770,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.926,05 €
<b>Kaltmiete</b>	3.427,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	501,22 €
<b>USt.:</b>	342,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



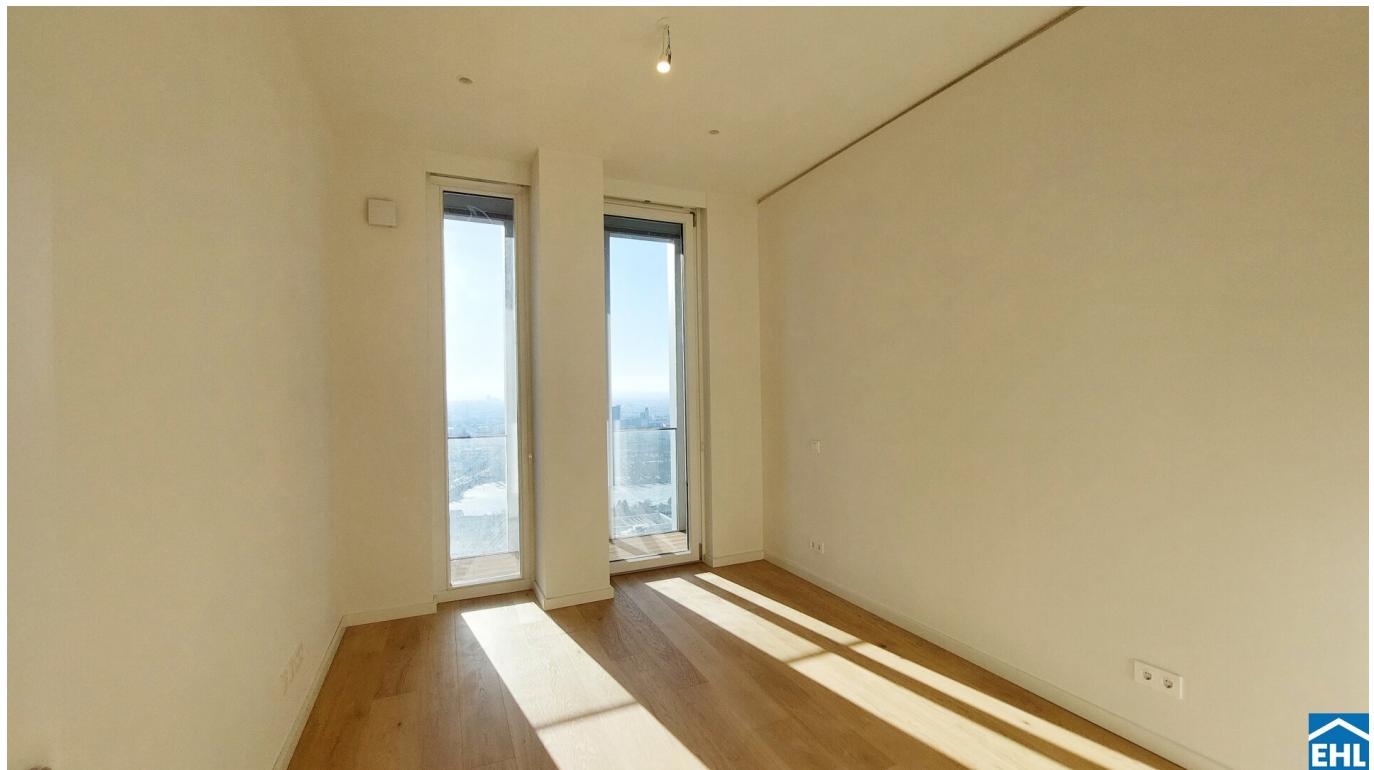
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH











EHL







VIENNA  
TWENTY  
TWO

Tower  
Homes

**TOP 345**

42.OG | 3 ZIMMER

Wohnfläche	126,42 m <sup>2</sup>
Loggia	9,81 m <sup>2</sup>
Balkon	24,95 m <sup>2</sup>
Gesamt	161,18 m <sup>2</sup>
Einlagerung	4,41 m <sup>2</sup>

Ausblick



Lageplan



WOHNUNGSPLAN



1 m = Fertigparapet Höhe      Absturzsicherung h = Glasabsturzhöhe      RH = Raumhöhe      Fenstergröße Breite | Höhe  
Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baublätter Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapethöhen, Sturzhöhen (Fensterabstand) abgezählte Distanz und Höhen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die strukturierte Möblierung und Begrünung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht lieferbar, es sei denn gesondert vereinbart. Die Anforderungen von Architektur und Naturbaulichem sind zu beachten. Grundriss und Schnitt ist die dem Mietvertrag beigelegte Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung in Folge von Behördenauflagen, und / oder häusliches 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 Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

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

[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 Doppelmauers – 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