

Erstbezug – 3-Zi.-Wohnung mit Rooftop Pool & Sauna



Objektnummer: 91348

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	2.040,00 €
Kaltmiete (netto)	1.570,55 €
Kaltmiete	1.854,54 €
Betriebskosten:	283,99 €
USt.:	185,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

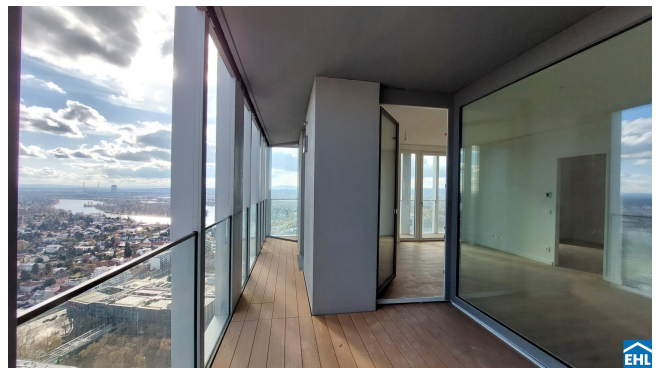
Ihr Ansprechpartner



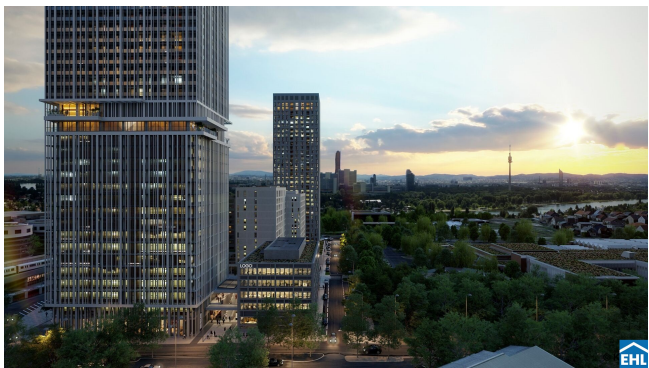
Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH









VIENNA TWENTY TWO

Tower
Homes

TYP I

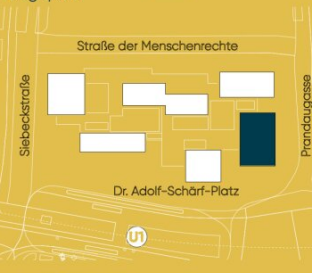
35.OG-41.OG | 3 ZIMMER

Wohnfläche	72,03 m ²
Loggia	5,15 m ²
Balkon	18,65 m ²
Gesamt	95,83 m ²
Einlagerung	2,30 m ²

Ausblick



Lageplan



TYP I gilt für:

TOP 247	E35	ER 247
TOP 261	E36	ER 261
TOP 275	E37	ER 275
TOP 289	E38	ER 289
TOP 303	E39	ER 303
TOP 317	E40	ER 317
TOP 331	E41	ER 331



1 m 5 m

FRH = Fertigparapethöhe Abstützungen 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 Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Mietvertrag beiliegende Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung in Folge von Behördenauflagen, / 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 m² über komfortable 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 3- und 4-Zimmerwohnungen mit bis zu ca. 80 m².

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