

**Erstbezug Stadtwohnung mit herrlichem Weitblick!
PROVISIONSFREI!**



2

Objektnummer: 1939/162955

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2019 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 50,64 m ² |
| Gesamtfläche: | 55,46 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,34 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 22,98 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82 |
| Kaufpreis: | 489.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

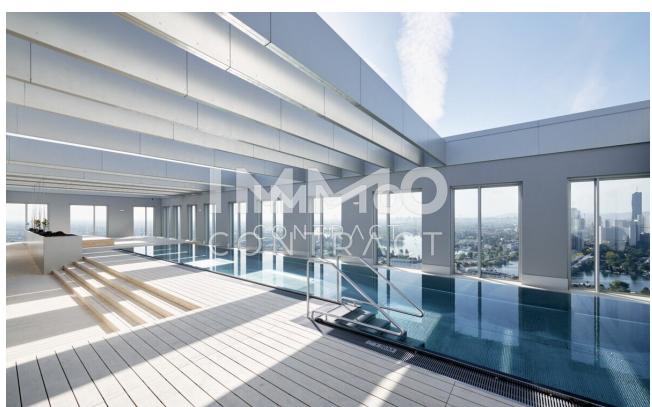


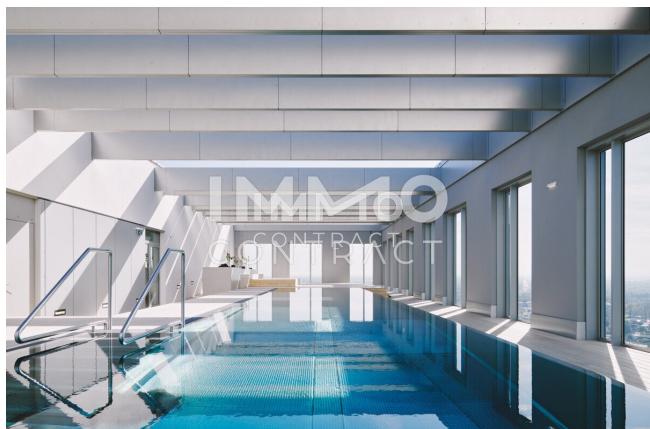
Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









VIENNA
TWENTY
TWO

Living

TOP 31.08

31. OG | TYP B08 | 2 ZIMMER

Dr. Adolf-Schärf-Platz 5, 1220 Wien
www.v22-living.at

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Wohnfläche exkl. Loggia | 50,64 m ² |
| Loggia | 4,82 m ² |
| GESAMTFLÄCHE | 55,46 m² |

Einlagerungsmöglichkeit (3.UG) Nr. 103 2,34 m²



Wohnungsplan



N
1m 5m

FPH = Fertigparkettfläche Glasbrüstung h = Glasbrüstungshöhe RH = Raumhöhe Fenstergroße Breite | Höhe
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12.05.2020. Die Raum- und Wohnungsräume sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parkettflächen, Sturzhöhen (Fenster), abgehängte Decken und Putzen sind circa Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begrenzung gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragselementes für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmöbel zu nehmen. Grundlage der Ausführung ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

ARZ
ARCHITECTURE
REALE EIGE
NNS

Objektbeschreibung

VIENNA TWENTYTWO Living ist ein modernes und zukunftsorientiertes Wohnprojekt im 22. Wiener Gemeindebezirk, Donaustadt, welches sich als Teil eines Hochhausensembles durch eine ausgezeichnete Lage, moderne Architektur und durchdachte Ausstattung auszeichnet. Die Wohnungen bieten den perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch Ruhe und Natur schätzen.

Im Wohnturm befinden sich rund 300 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, aufgeteilt in vier Ausstattungskategorien. Die wenigen noch verfügbaren Einheiten verfügen über 2-4 Zimmer und sind zwischen ca. 46 m² - ca. 215 m² groß. Sämtliche der verfügbaren Eigentumswohnungen befinden sich im 22. – 32. Stockwerk und überzeugen mit der hochwertigen Ausstattungslinie „Sky Living“ (22. - 30. OG), wobei sich die Penthouse-Etagen (31. - 32. OG) nochmals in Ihrer Beschaffenheit abheben.

Sämtliche Apartments verfügen über Freiflächen in Form einer Loggia mit flexibel gestalteten Glaselementen (Falt-Schiebeelemente) die auch geöffnet werden können und es somit ermöglichen an schönen Sommertagen die frische Luft gepaart mit einem herrlichen Weitblick zu genießen.

VIENNA TWENTYTWO Living setzt auf eine umweltfreundliche Energieversorgung in Form von Geothermie und Brunnenwasser und sorgt somit gleichzeitig für einen hohen und nachhaltigen Wohnkomfort. Die Wohnungen werden mittels Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung geheizt sowie gekühlt, womit ein wohliges Wohnraumgefühl geschaffen wird.

Abgerundet wird dieses durchdachte Projekt durch exklusive Annehmlichkeiten wie z.B. einen 19 m langen Rooftop-Pool mit atemberaubenden Ausblick auf die Donau und die Innenstadt, einen Fitnessraum, einen privaten Spa-Bereich mit Sauna und Ruheräumen, sowie einen exklusiv buchbaren Gemeinschaftsraum mit einer vollausgestatteten Küche.

Das Projekt im Überblick:

- Nur noch wenige Wohnungen verfügbar (ca. 16 Stück)
- Wohnungsgrößen zwischen 46 – 215 m² und 2 – 4 Zimmern
- Jede Wohnung verfügt über Loggia mit Falt-Schiebe-Glaselementen
- Heizung und Kühlung mittels Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung
- Rooftop-Pool, Spa- und Fitnessbereich sowie Gemeinschaftsküche
- Einlagerungsräume für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum sowie Kinderspielplatz und Jugenspielraum
- Hauseigene Tiefgaragenplätze
- Hauseigene Waschküche
- Paketboxen im Foyer
- hauseigener Hundewaschplatz

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap