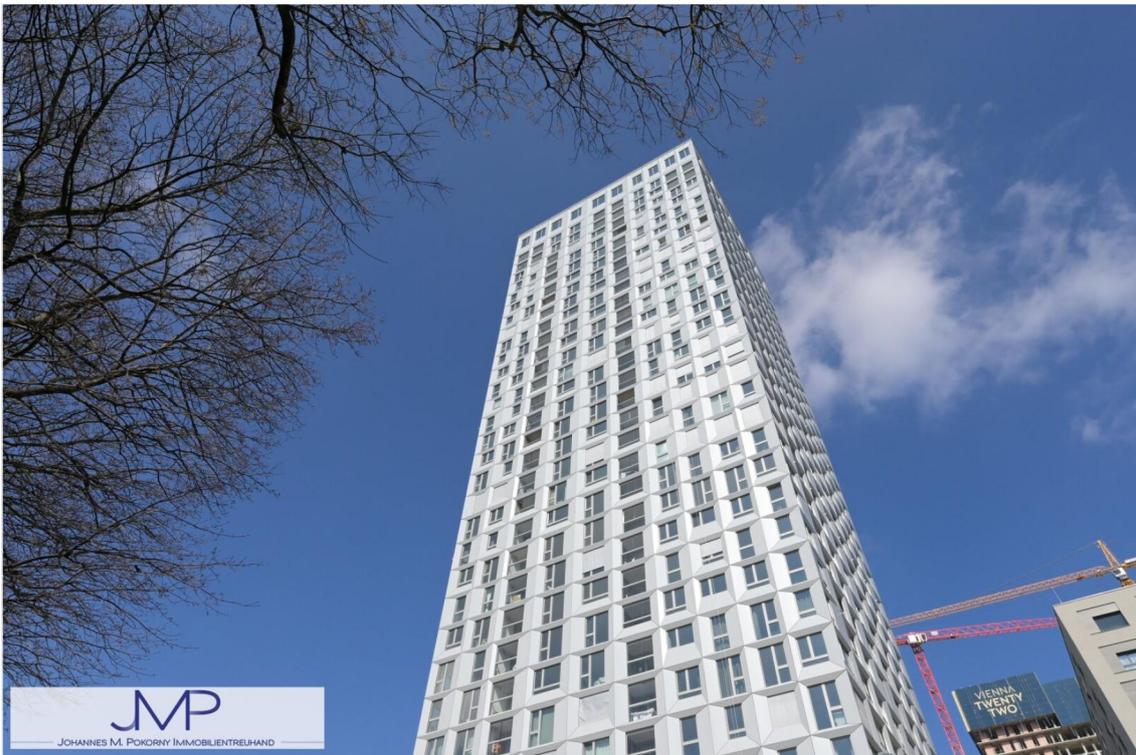


# Erstbezug – Sonnige 2-Zimmer Wohnung mit sensationellem Fernblick und Roof-Top-Pool!

1220 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2018



Wohnfläche ca.: **50,25 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **519.200 EUR**



## Erstbezug – Sonnige 2-Zimmer Wohnung mit sensationellem Fernblick und Roof-Top-Pool!

Objekt ID	2018
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Platz 5 (U1 Station Kagran, Donauzentrum) 1220 Wien Wien
Etage	22
Wohnungsnummer	202
Wohnfläche ca.	50,25 m <sup>2</sup>
Lagerfläche ca.	2,30 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	2,34 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	4,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Loggien	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse Südwest, Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Fliesenboden, Klimatisiert, Loggia, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Sauna, Separates WC, Swimmingpool
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	18.691,20 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	10.384,00 EUR
Monatliche Kosten netto	121,99 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	11,36 EUR



Monatliche Kosten brutto	133,35 EUR
Sonstige Kosten netto	8,40 EUR
Kaufpreis	519.200 EUR
Betriebskosten netto	113,59 EUR
Betriebskosten MwSt.	11,36 EUR



# Objektbeschreibung

## Lage:

Das Objekt Vienna 22, liegt unmittelbar vis a vis der U1 Station Kagran und dem Donauzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Auch gibt es eine Spar-Filiale gleich ums Eck.

Das weitläufige Erholungsgebiet Alte Donau befindet sich in nur 650m Entfernung, bzw. nur eine U-Bahnstation entfernt. Aber auch die Donauinsel ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Aber auch ins Stadtzentrum und dem Stephansplatz sind es nur 10 Fahrminuten mit der U1.

## Wohnung:

Die sehr hochwertig ausgestattete Wohnung wurde 2023 erbaut, hat in den Wohnräumen eine Raumhöhe von 2,67m und ist 50,25m<sup>2</sup> groß. Sie liegt im 22. Stock des Hauses und besteht aus 2 Zimmern und bietet eine sensationelle Fernsicht über Wien.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Vorbei vorbei an einem großen Duschbad, einem WC und Abstellraum, gelangen Sie schließlich in die geräumige Wohnküche. Von hier aus gelangt man weiter auf die ca. 4,81m<sup>2</sup> große Loggia, von der man die Fernsicht von der Alten Donau bis zum Kahlenberg genießen kann.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und die benötigten Schränke und ist zur windgeschützten Loggia hin ausgerichtet.

## Ausstattung:

- Moderner Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- 2,67m Raumhöhe
- Praktische Waschküche mit Miele Geräten
- Sauna
- Fitnessraum
- Roof-Top-Pool mit Sonnendeck!
- Anlage voll digitalisiert mit eigener App

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <400m

Apotheke <225m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <3.250m

### Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <425m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.025m

### Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <200m

### Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <450m

Polizei <300m

### Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <2.025m

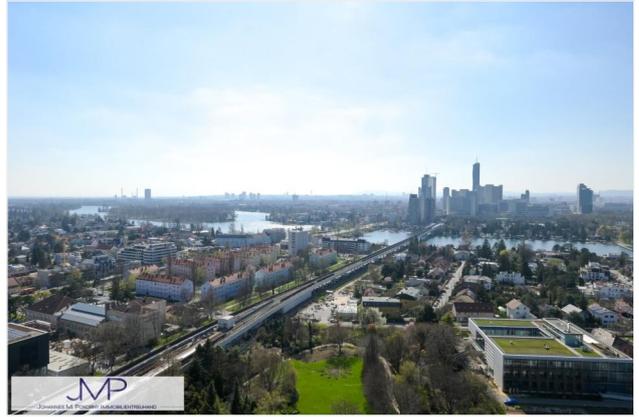
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Lage

U1 Station Kagran, Donauzentrum und Alte Donau

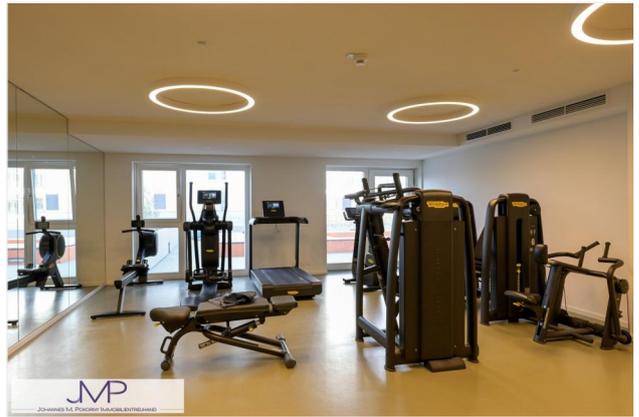
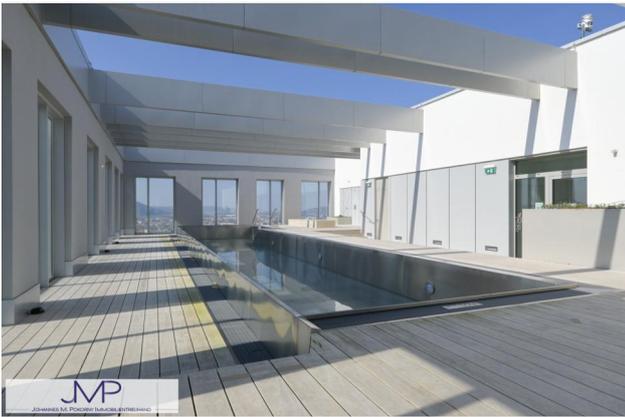


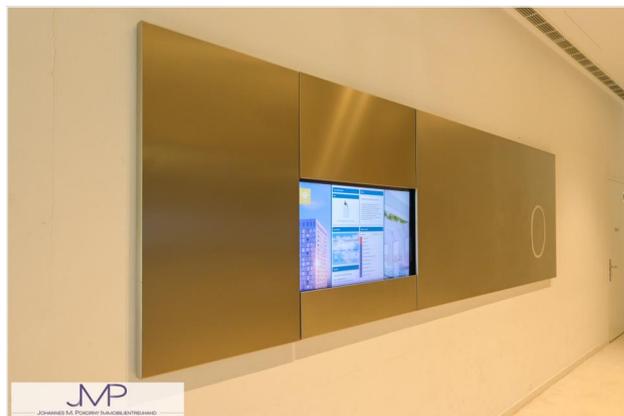
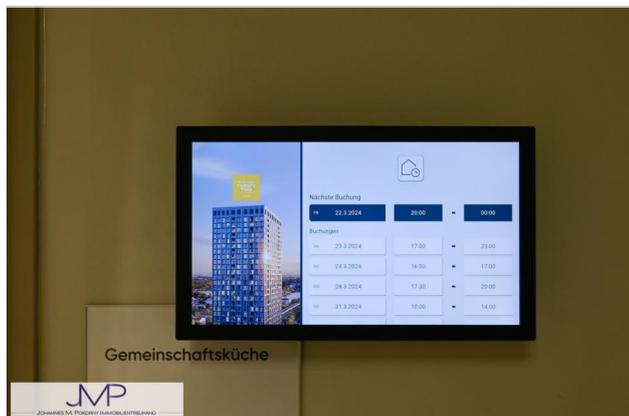












# Grundriss

## Grundriss

Typ  
**B05**  
2 ZIMMER

↑  
Kahlenberg

← Döbrou/  
Stadtzentrum    → Marchfeld

Lobau  
↓

22. OBERGESCHOSS.Top202 - (Sky-Living)

Wohnküche	24,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,07 m <sup>2</sup>
Bad	4,97 m <sup>2</sup>
Vorraum (VR)	5,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,56 m <sup>2</sup>
Toilette	1,53 m <sup>2</sup>
Loggia	4,81 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>55,06 m<sup>2</sup></b>

TYP B05 | 2 ZIMMER



■ Parkett    ■ Fliesen    ■ Holzlaternenrost

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom 12.05.2020. Änderungen vorbehalten.  
Die Größe des Wohnungstyp B05 sowie die Gestaltung der Fensterparapete variieren in jedem Stockwerk.

11



# Grundriss

Grundriss



# Grundriss

## Grundriss

### VIENNA TWENTYTWO Living Ihr Zuhause über den Wolken

Wohnen Sie in einem modernen 110 Meter hohen Turm mit atemberaubenden Fernblicken über Wien und vielen in-house Benefits wie Rooftop-Pool, Fitnessraum u. v. m.

Die Eigentumswohnungen ab 45 m<sup>2</sup> bieten eine exklusive Wohnatmosphäre, durchdachte Grundrisse mit 2–4 Zimmern, windgeschützte Loggien und eine hochwertig komfortable Ausstattung.

Sie haben die Wahl zwischen 12 Wohnungstypen – jeder ausgestattet mit automatisierter Fußbodenheizung und Deckenkühlung, intelligentem Beschattungssystem und Sicherheitskonzept. Der Echtholz-Parkettboden und die Badoase werden in Ihrem neuen Zuhause nach gewählter Ausstattungslinie – Urban Living, City Living oder Sky Living – ausgeführt.



3



# Grundriss

## Grundriss



10

Typ  
**B05**  
2 ZIMMER

1.-4., 6.-8., 10.-13., 15.-18.,  
20.-28. & 30. Obergeschoss

Beispiel 10.  
OBER-  
GESCHOSS\*

Sebeckstraße  
Dr.-Adolf-Schörl-Platz

\*Beispielhafte Darstellung des Typen B05 im 10. OG

