

# TRAISENGASSE 20-22

1200 WIEN

PROVISIONSFREI  
BIS  
BAUBEGINN

MODERNER LEBENSRAUM MIT DONAUBLICK



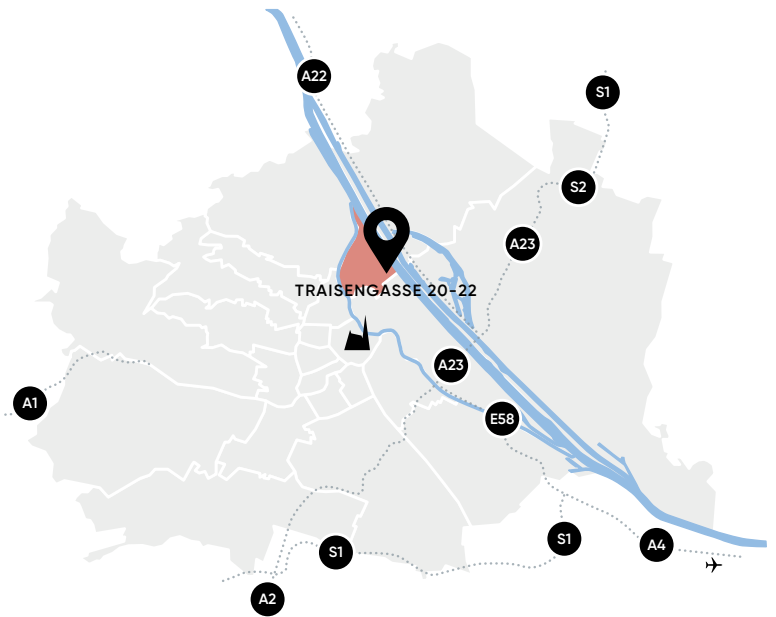






# TRAISEN GASSE 20-22

1200 WIEN



## URBANES LEBENSGEFÜHL MIT DONAUBLICK

Direkt am malerischen Donauufer entfaltet sich das prestigeträchtige Wohnprojekt Traisengasse 20–22. Der moderne Neubau beeindruckt mit eleganter Architektur, begrüntem Innenhof und spektakulärem Donaublick. 269 Eigentumswohnungen bieten vielfältige Wohnungsvarianten für alle Lebensstile und Generationen. Die Nähe zur Donauinsel und die schnelle Anbindung ans Stadtzentrum versprechen ein privilegiertes Lebensgefühl in einem der lebendigsten Bezirke Wiens.

**269 Eigentumswohnungen**

**2 bis 5 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 38 bis 183 m<sup>2</sup>**

**Gärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen**

**Jugendspielplatz und Gemeinschaftsraum**

**125 Tiefgaragenstellplätze**

**Energieklasse B (HWB: 20,4 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE</sub>: 0,72)**

**Ideal für Anleger und Eigennutzer**





## MODERNE ARCHITEKTUR TRIFFT AUF GRÜNE OASE

Die Traisengasse 20–22 präsentiert sich als Meisterwerk moderner Architektur, das durch klare Linien und geschwungene Balkone besticht. Der rechteckig angelegte Baukörper umschließt einen großzügigen, begrünten Innenhof, der als wahre Oase mitten in der Stadt dient. Hier finden die Bewohner sowohl Erholung als auch ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und urbanem Lebensraum. Die Laubengänge bieten zusätzliche Begegnungsräume und fördern ein Gefühl von Gemeinschaft und Offenheit.

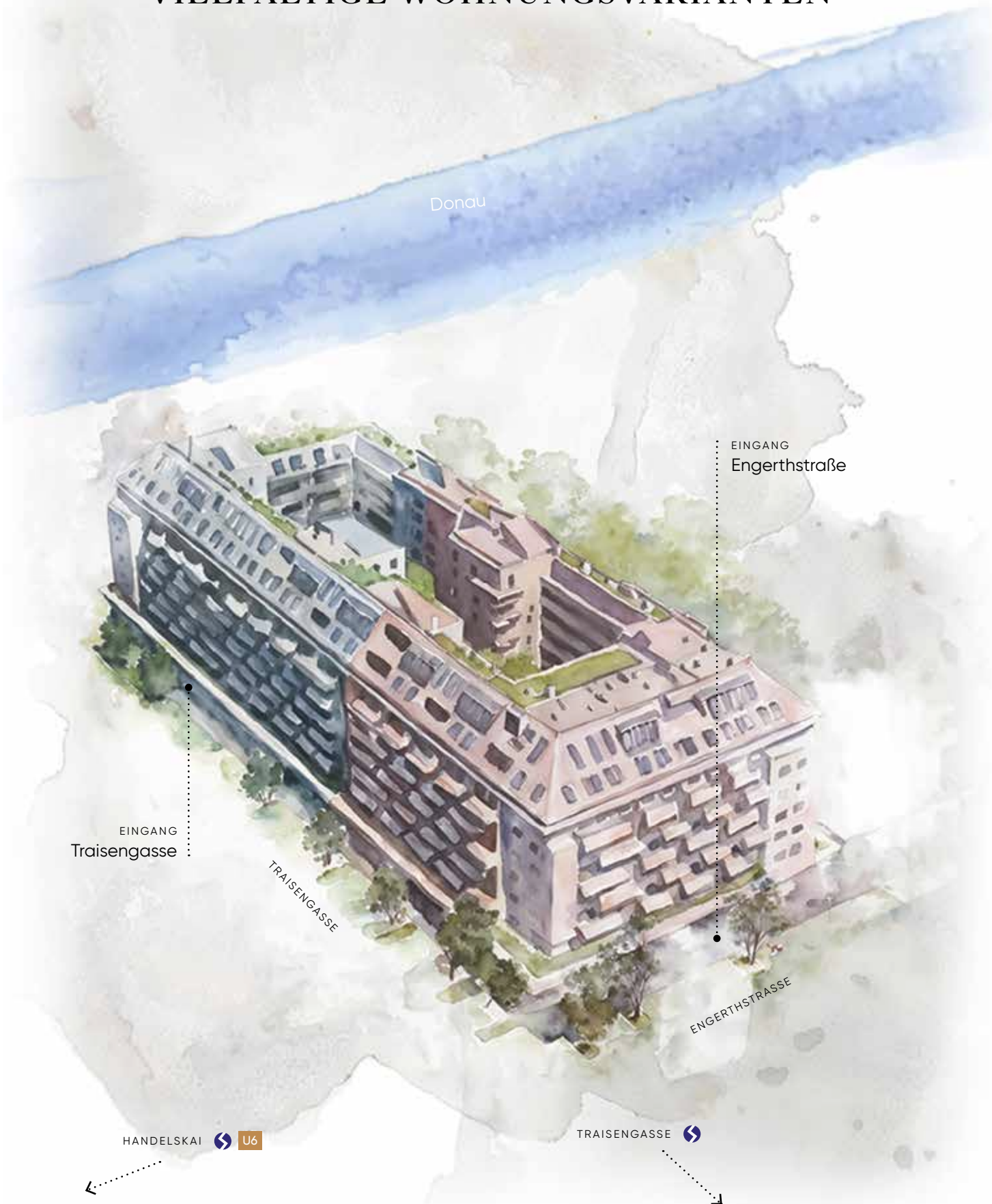
Im Erdgeschoß befinden sich praktische Einrichtungen wie ein Supermarkt, Gemeinschaftsräume, ein Kinderwagenraum und ein Fahrradraum, die den Alltag erleichtern. Mit sechs Regelgeschossen und

zwei Dachgeschossen bietet das Gebäude vielseitige Wohnmöglichkeiten. Die nachhaltige Bauweise und die hochwertige Materialauswahl sorgen für ein angenehmes Wohlfühlklima und tragen zur Langlebigkeit des Projekts bei.

Dank der optimalen Ausrichtung werden die Wohnräume bestens belichtet und bieten herrliche Ausblicke auf die Donau sowie die umliegenden Grünflächen. Die elegante Fassade mit den markanten Balkonen verleiht dem Bauwerk eine unverwechselbare Ästhetik und setzt neue Maßstäbe für modernes Wohnen in Wien.



# VIELFÄLTIGE WOHNUNGSVARIANTEN



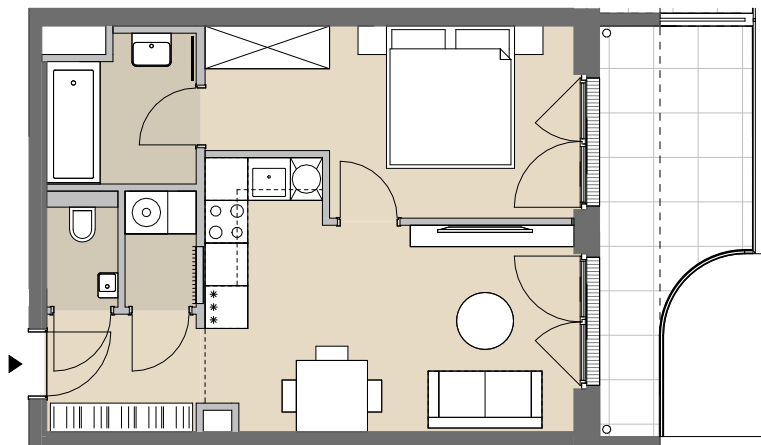
## IDEAL FÜR MODERNE ANSPRÜCHE: DIE 2-ZIMMER-WOHNUNGEN

Die 2-Zimmer-Wohnungen bieten den perfekten Wohnraum für Singles und Paare. Mit Größen von ca. 37 bis 45 m<sup>2</sup> vereinen sie eine offene Wohn- und Essküche mit einem separaten Schlafzimmer. Beide Räume haben direkten Zugang zu den Freiflächen, im Erdgeschoß zum privaten Garten. Dies sorgt für ein erweitertes Wohngefühl und Erholung im Freien. Diese durchdachte Kombination von Design und Komfort macht die 2-Zimmer-Wohnungen zu einem idealen Rückzugsort in der Stadt.

Eichenparkettböden und stilvolle Markenfliesen veredeln das Interieur, während die Fußbodenheizung, gespeist durch nachhaltige Fernwärme, für ein behagliches Raumklima sorgt. Großzügige Fensterflächen lassen das Licht die Wohnräume durchfluten und schaffen eine Atmosphäre von Offenheit und Eleganz. Durch den Einsatz der digitalen Gegensprechanlage und der Hausverwaltungs-App „puck“ wird den Bewohnern das Leben erleichtert und eine effiziente Kommunikation ermöglicht.



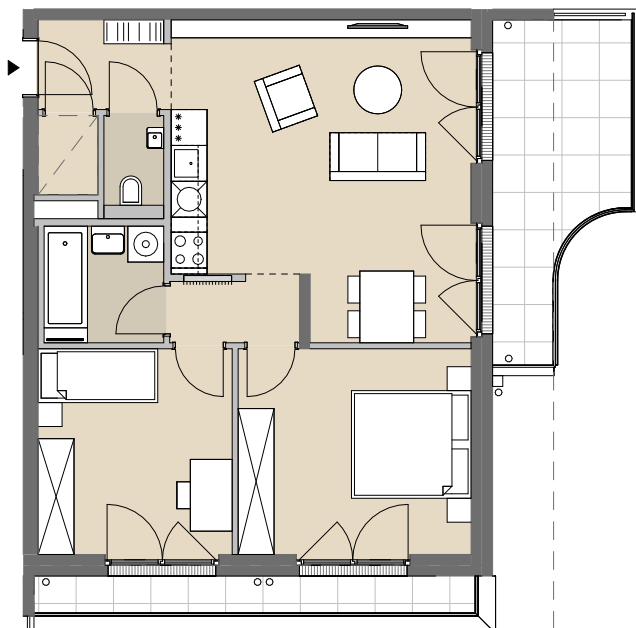
Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Ausstattung.



**Top 35**  
Traisengasse

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 40 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 5 m<sup>2</sup>





**Top 132**  
Traisengasse

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 11 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>



# VIELSEITIGE WOHNTRÄUME: HOF-, GARTEN- UND MAISONNETTEWOHNUNGEN

Entdecken Sie eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten, die perfekt auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt sind. Die durchdachten Grundrisse der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten höchsten Wohnkomfort und nutzen den vorhandenen Raum optimal aus.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen bodentiefe Fenster mit außenliegendem, elektronischem Sonnenschutz. Der Einsatz modernster Technologien und nachhaltiger Materialien macht das Projekt besonders umweltfreundlich. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

Die Maisonnettewohnungen bieten ein einzigartiges Wohngefühl auf zwei Ebenen, die Gartenwohnungen verfügen über private Grünflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Hofwohnungen punkten mit direktem Zugang zum begrünten Innenhof, der als Oase der Ruhe mitten in der Stadt dient.

Eichenparkettböden

Stilvolle Markenfliesen

Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz

Klimaanlage im DG

Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Photovoltaikanlage am Dach

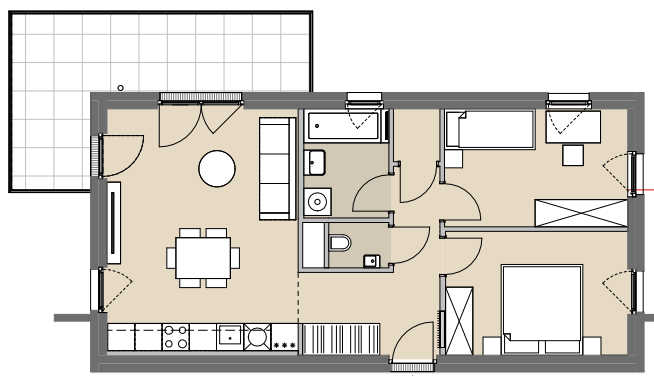
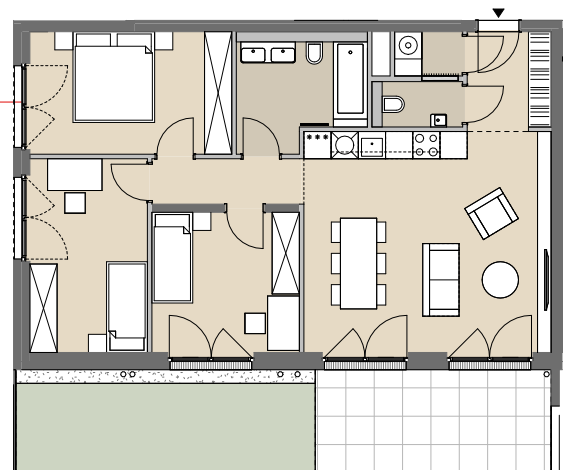
Gegensprechanlage über Handyapp

Smarte Hausverwaltungs-App „puck“

E-Mobilität

## Top 10 Engerthstraße

4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 15 m<sup>2</sup>



## Top 29 Engerthstraße

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 15 m<sup>2</sup>

# LUXURIÖSES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS: DIE PENTHOUSE UND DACHGESCHOSSWOHNUNGEN

Die Dachgeschoßwohnungen versprechen luxuriöses Wohnen für anspruchsvolle Stadtbewohner. Mit Wohnflächen von 43 bis 126 m<sup>2</sup> und 2 bis 4 Zimmern sind sie ideal für individuelle Lebensstile. Die exklusiven Maisonette-Wohnungen erstrecken sich über zwei oder drei Ebenen und bieten ein einzigartiges Wohngefühl.

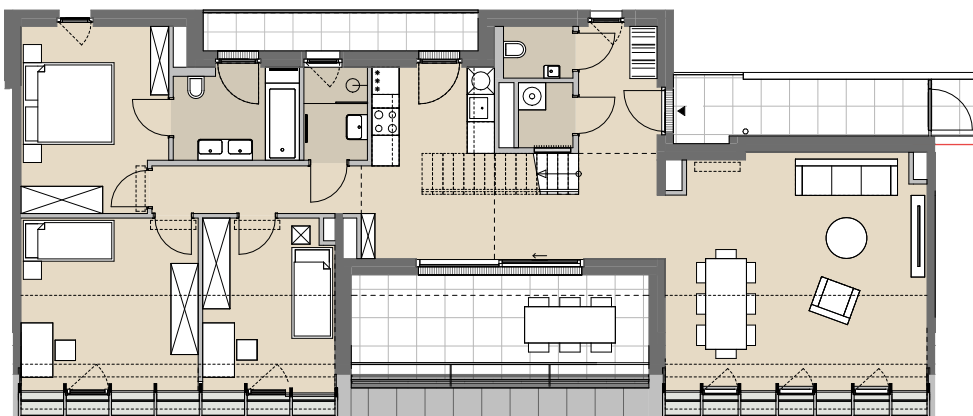
Vom Dachgeschoß aus genießt man einen atemberaubenden und unverbaubaren Weitblick, der sich über die Donau und Donauinsel bis hin zum Marchfeld erstreckt. Auch die umliegenden Berge wie Kahlenberg und Leopoldsberg sowie die malerische Umgebung des Wienerwalds sind zu sehen.

Die Penthouse-Wohnungen verfügen über großzügige Dachterrassen, von denen aus Sie das traumhafte Wien-Panorama genießen können. Die Terrassen bieten einen idealen Ort zum Entspannen und für gesellige Abende. An heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für ein angenehmes Wohnklima und ergänzt die erstklassige Ausstattung, die auch Eichenparkettböden und stilvolle Markenfliesen umfasst.

Die exklusiven Wohneinheiten in den beiden Dachgeschoßen bieten einen begehrten Rückzugsort im Herzen der Stadt, indem sie modernen Luxus, stilvolles Design und außergewöhnliche Ausblicke vereinen.







**Top 158**

Traisengasse

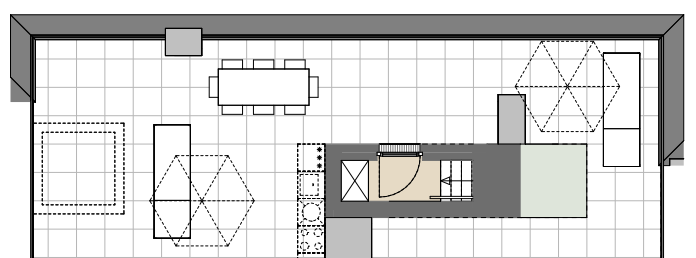
4 Zimmer

Wohnfläche ca. 114 m<sup>2</sup>

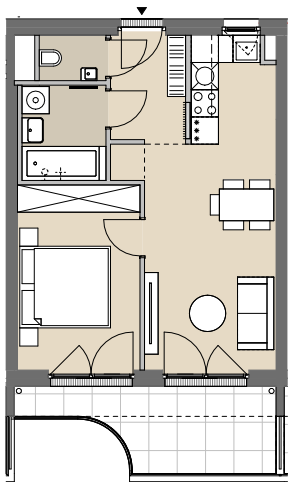
Dachterrasse ca. 57 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 8 m<sup>2</sup>

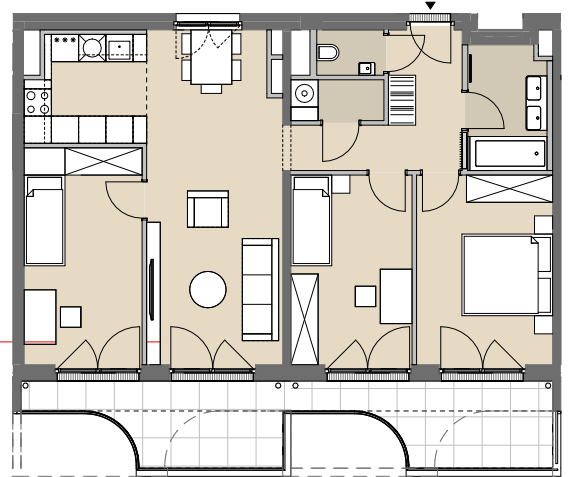


# INTELLIGENT KONZIPIERTE GRUNDRISSSE



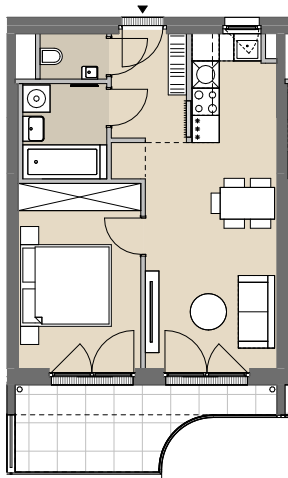
**Top 25**  
Engerthstraße

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 40 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 4 m<sup>2</sup>



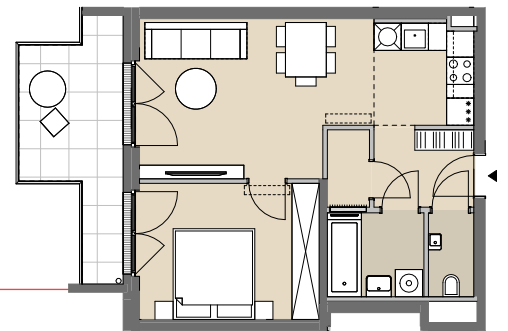
**Top 27+28**  
Engerthstraße

4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 9 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 8 m<sup>2</sup>



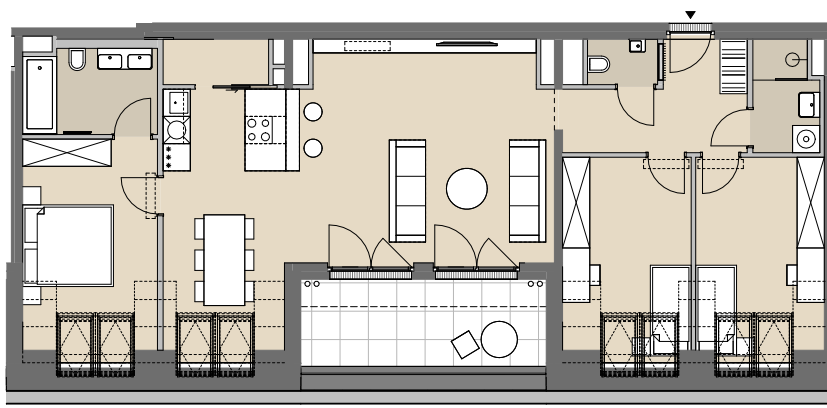
**Top 26**  
Engerthstraße

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 40 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 4 m<sup>2</sup>



**Top 147**  
Traisengasse

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>



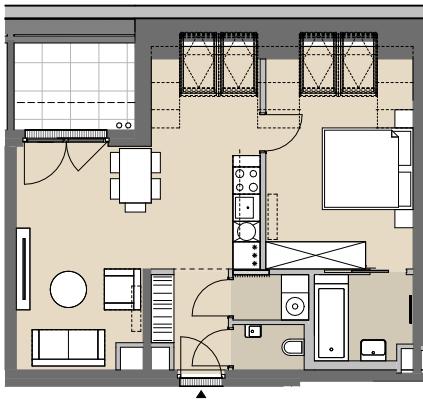
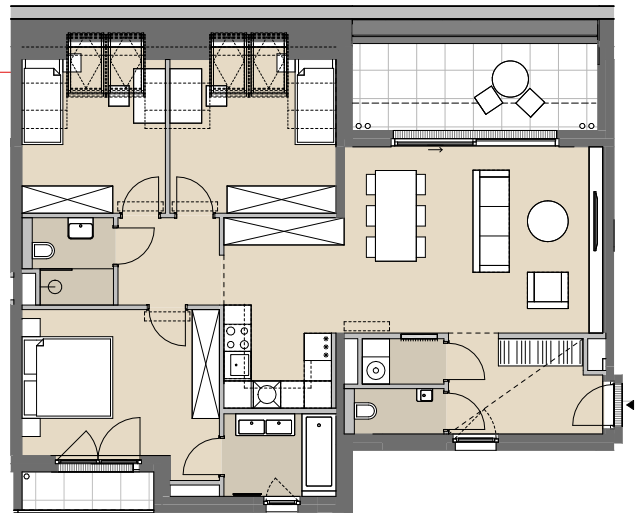
**Top 133**  
Engerthstraße

4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 106 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 7 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 3 m<sup>2</sup>



**Top 143**  
Traisengasse

4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 7 m<sup>2</sup>

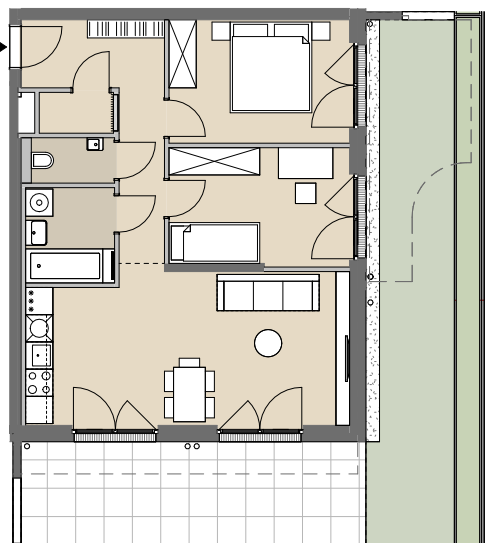
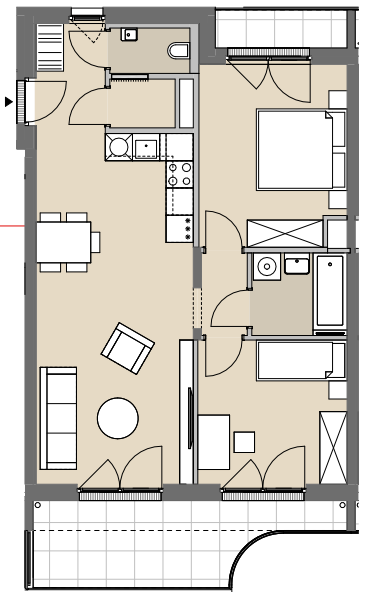


**Top 138**  
Traisengasse

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 4 m<sup>2</sup>

**Top 32**  
Engerthstraße

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 7 m<sup>2</sup>



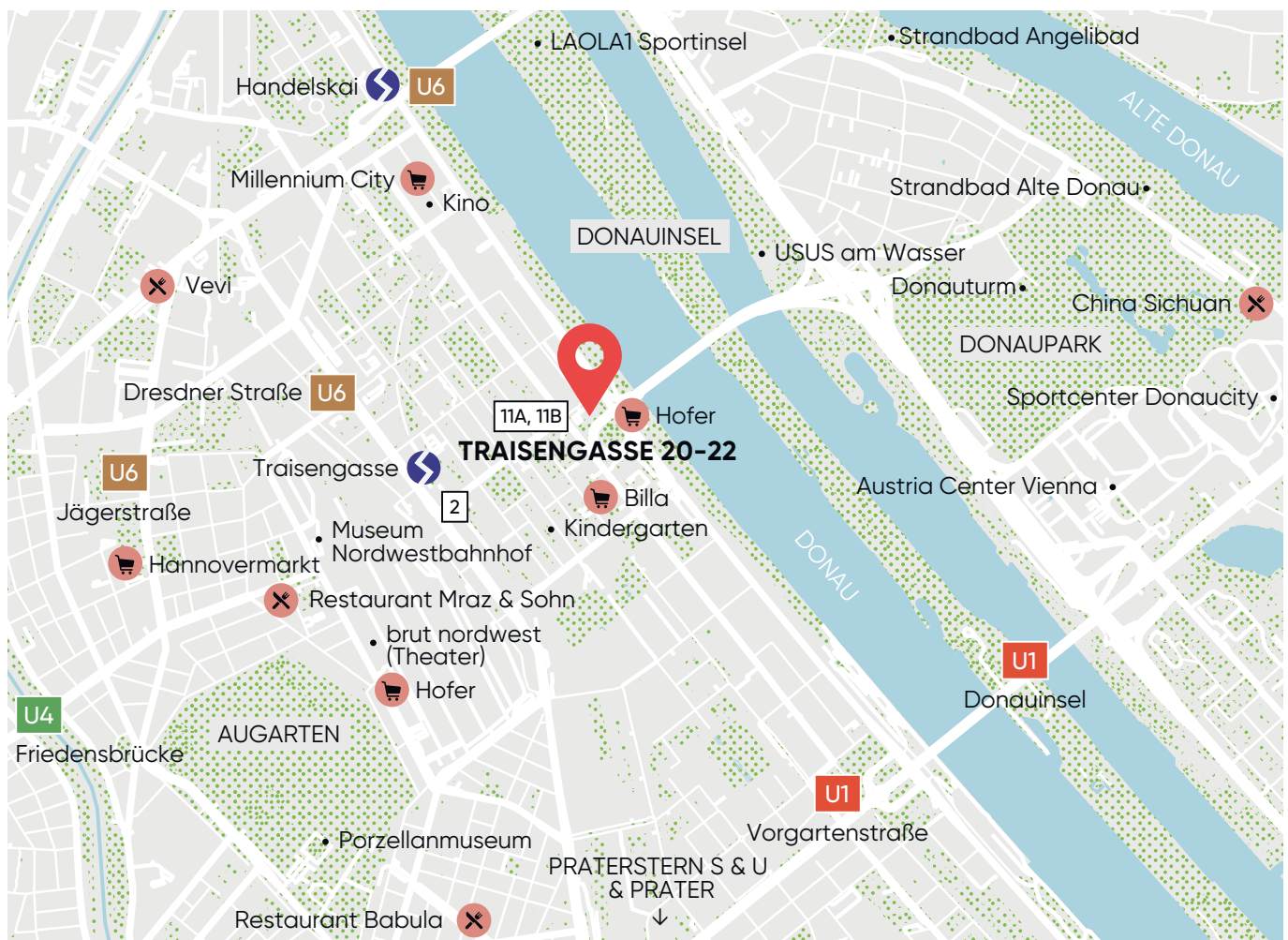
**Top 17**  
Traisengasse

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 17 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 30 m<sup>2</sup>

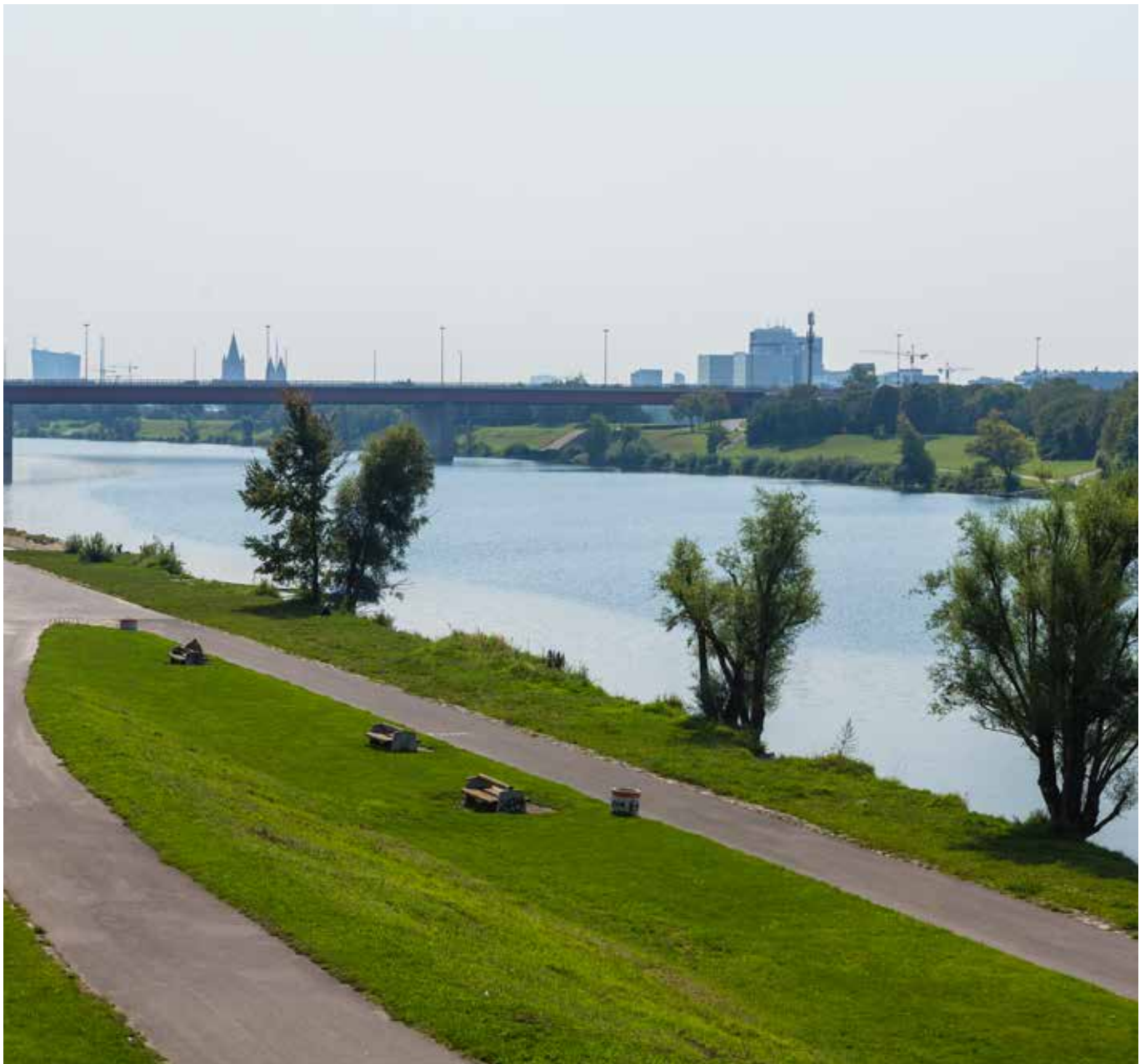
## URBANES LEBENSGEFÜHL AN DER MALERISCHEN DONAU

Das Wohnprojekt Traisengasse 20–22 verkörpert die Quintessenz modernen Wohnens, geprägt von exzellenter Mobilität und urbaner Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Schnellbahnstationen Traisengasse und Handelskai, welche eine gute Verkehrsanbindung zum Flughafen und Wien Mitte bieten. Die Straßenbahnlinie 2 bietet eine bequeme Verbindung ins Zentrum von Wien und somit direkten Zugang zum pulsierenden Stadtzentrum. Nur einen Katzensprung entfernt liegt die malerische Donauinsel, ein Paradies für Radfah-

rer und Erholungssuchende, die einen idyllischen Rückzugsort vom urbanen Treiben suchen. Das dynamische Stadtviertel in Brigittenau zeichnet sich zudem durch erstklassige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen aus, was es besonders für Familien und Gesundheitsbewusste attraktiv macht. Neben den vielen Freizeitmöglichkeiten ist auch die Millennium City, ein lebendiges Shopping- und Entertainmentzentrum mit über 100 Geschäften und einem beliebten Cineplexx-Kinocenter, schnell erreichbar und bietet zusätzliche Unterhaltungsmöglichkeiten.







## ZU FUSS

**2 Gehminuten zu den Linien 5A, 11A, 11B, 37A**

---

**6 Gehminuten zur S-Bahn Traisengasse**

---

**9 Gehminuten zur Linie 2**

---

**8 Gehminuten zur S-Bahn Handelskai**

---

## MIT DEM FAHRRAD

**3 Fahrradminuten zur Donauinsel**

---

**9 Fahrradminuten zum Praterstern (Linien U1, U2)**

---

**10 Fahrradminuten zum Prater**

---

**15 Fahrradminuten zum Schwedenplatz**

---

## MIT DEM AUTO

**7 Autominuten zur Auffahrt auf die A22**

---

**24 Autominuten zum Flughafen Wien-Schwechat**

---

# IM RHYTHMUS DER DONAU & DER STADT



## DONAUINSEL

Entdecken Sie die belebende Frische der Donauinsel, ein Juwel urbaner Natur direkt in Wien. Dieses traumhafte Refugium lädt zum Entspannen am Wasser, zu sportlichen Aktivitäten oder zu gemütlichen Picknicks im Grünen ein. Eine Insel, die Lebensfreude und Naturerlebnis in der Stadt vereint – perfekt für alle, die eine Auszeit vom Alltag suchen.

### **Donauinsel, 1220 Wien**

Immer zugänglich, erleben Sie Natur rund um die Uhr!

## DONAUPARK

Der weitläufige Donaupark, ein grünes Herz in Wien, verzaubert mit seinem pittoresken Charme. Hier finden Sie alles von malerischen Spazierwegen bis hin zu lebhaften Veranstaltungen. Der Donauturm, ein Wahrzeichen Wiens, bietet einen atemberaubenden Ausblick über die Stadt. Ein Ort, an dem Natur, Kultur und Abenteuer aufeinandertreffen.

### **Donaupark, Arbeiterstrandbadstraße, 1220 Wien**

Geöffnet für tägliche Entdeckungen







## MILLENIUM CITY

Erleben Sie die perfekte Auswahl an Geschäften und Entertainment, wo Einkaufen zum Erlebnis wird. Dieses moderne Einkaufszentrum verbindet stilvolle Boutiquen mit kulinarischen Genüssen und Entertainment. Genießen Sie einen Filmabend im Kino oder ein entspanntes Dinner nach dem Shoppen. Die Millenium City bietet urbanen Luxus, der Ihren Alltag bereichert.

**Millenium City, Handelskai 94-96, 1200 Wien**

Öffnungszeiten: Mo-Fr 9-20 Uhr, Sa 9-18 Uhr

## PRATER

Genießen Sie die lebendige Atmosphäre des Praters, einem der ältesten Vergnügungsparks der Welt. Im Herzen Wiens bietet der Rummelplatz zahlreiche Attraktionen wie das berühmte Riesenrad, aufregende Achterbahnen und die Liliputbahn. Kulinarisch verwöhnen Wiener Schweinestelze und Lángos. Der angrenzende Grüne Prater lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

**Prater, Riesenradplatz, 1020 Wien**

Öffnungszeiten: 15.03.-31.10., Mo-So 12-20 Uhr



## BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT: HEUTE FÜR MORGEN



Das Neubauprojekt am Donauufer schafft mehr als nur Wohnraum – es gestaltet Lebensräume für die Zukunft. Im Mittelpunkt steht das Ziel, innovative und nachhaltige Wohnprojekte zu realisieren, die höchsten Standards entsprechen und die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner maximieren.

Um den Bedürfnissen kommender Generationen gerecht zu werden, werden aktuelle Wohntrends laufend identifiziert und vorausschauend umgesetzt. Diese ganzheitliche Projektentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.





Besonderer Wert wird auf die Minimierung des Energieverbrauchs und den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen gelegt. Das Projekt wurde bereits unabhängig mit dem **DGNB-Vor-Zertifikat** ausgezeichnet und eine EU-Taxonomie-Verifikation wird angestrebt – ein Nachweis für die Erfüllung höchster Nachhaltigkeitsstandards.

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass das Wohnprojekt nicht nur ästhetisch und funktional überzeugt, sondern auch einen nachhaltigen und energieeffizienten Beitrag zur urbanen Infrastruktur leistet. Hier entsteht ein zukunftsweisender Lebensraum, das Ästhetik und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie vereint.

## IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT

Für die Wertsteigerung einer Immobilie sind unabhängige Zertifizierungen und ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Regionalität entscheidende Faktoren. Das innovative Wohnprojekt hat sich der Erschaffung eines nachhaltigen Lebensraums und dem Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner verschrieben. Zertifizierungen machen die umfassende Nachhaltigkeitsstrategie transparent und unterstreichen das Engagement für eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Bauweise.

Der Einsatz modernster Technologien und umweltfreundlicher Materialien stellt sicher, dass das Projekt nicht nur heutigen, sondern auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Die enge Zusammenarbeit mit regionalen Partnern fördert zudem die lokale Wirtschaft und trägt zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei. Dieses zukunftsorientierte Konzept bietet Investoren nicht nur eine sichere und werthaltige Investition, sondern auch die Gewissheit, einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten.





# DGNB-KRITERIEN FÜR EINE NACHHALTIGE ZERTIFIZIERUNG



## 01



### ÖKOLOGISCHE QUALITÄT

Durch die Bewertung der Umweltauswirkungen des Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus wird sichergestellt, dass die Umwelt geschont und Ressourcen effizient genutzt werden.

## 02



### ÖKONOMISCHE QUALITÄT

Die wirtschaftlichen Aspekte im Zusammenhang mit Bau und Betrieb des Gebäudes garantieren langfristige Kostenersparnisse und eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.

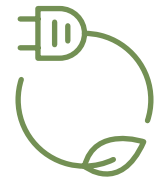
## 03



### SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

Die Bewertung der Auswirkungen des Gebäudes auf Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der Nutzer und Gesellschaft gewährleistet hohen Komfort.

## 04



### TECHNISCHE QUALITÄT

Die technischen Eigenschaften und die Leistungsfähigkeit des Gebäudes werden optimiert, um Langlebigkeit, Wartungsfreundlichkeit und Innovationsgrad zu maximieren.

## 05



### PROZESSQUALITÄT

Effiziente und hochwertige Planungs- und Bauprozesse stellen sicher, dass das Projekt termingerecht und im Rahmen des Budgets abgeschlossen wird.

## 06



### STANDORTQUALITÄT

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Integration in die umgebende Infrastruktur bieten den Bewohnern erstklassige Erreichbarkeit und Nahversorgung.



## INVESTIEREN SIE IN EINE LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG

Die Investition in eine Immobilie, insbesondere wenn diese nachhaltig zertifiziert ist, bietet eine solide Grundlage für langfristige finanzielle Sicherheit und ein sicheres Investment.

# PROFITIEREN SIE VON:

---



## STABILE EINNAHMEQUELLE:

Regelmäßige Mieteinnahmen sorgen für einen kontinuierlichen Cashflow und bieten finanzielle Sicherheit.

---



## TILGUNG VON FINANZIERUNGSKREDITEN

Mieteinnahmen können zur Kredittilgung verwendet werden, was die Eigenkapitalquote erhöht.

---



## LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG

Immobilien gewinnen an Wert, was zu Kapitalgewinnen bei einem späteren Verkauf führen kann.

---



## STEUERVORTEILE

Vermieter können verschiedene Ausgaben steuerlich absetzen und dadurch ihre Steuerlast senken.

---



## INFLATIONSSCHUTZ

Mietpreise und Immobilienwerte tendieren dazu, mit der Inflation zu steigen, was die Kaufkraft der Mieteinnahmen erhält.

---



## VERMÖGENSAUFBAU

Immobilienvermietung trägt langfristig zum Vermögensaufbau bei und bietet eine solide Altersvorsorge.

---



---

WOHNEN  
BEGINNT DA,  
WO MAN SICH  
NICHT NUR  
AUFGEHOBEN,  
SONDERN  
INSPIRIERT  
FÜHLT.

---







# TRAISENGASSE 20-22

1200 WIEN

WWW.TRAISENGASSE20.AT

VERKAUF DURCH



WINEGG Makler GmbH  
Herrengasse 1-3  
1010 Wien



Haring Immobilientreuhand GmbH  
Doningasse 12/1/5  
1220 Wien

KONTAKT

+43 800 400 170

verkauf@traisengasse20.at

EIN PROJEKT VON



Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt (Provisionsfrei für den Käufer bis Baubeginn). Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, Stoß im Himmel 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der TG zwanzig GmbH & Co KG. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos & Visualisierungen: U1: © ZOOMVP; S. 2: © ZOOMVP; S. 3: istock/Orietta Gaspari; S 4: © ZOOMVP; S. 6 & 7: © JAMJAM; S. 7: istock/Tassii; S. 8: © JAMJAM; S. 10 & 11: © JAMJAM; S. 15: istock/pixdeluxe; S. 16: istock/YinYang, istock/Stefan Rotter; S. 17: istock/martin-dm, istock/AleksandarNakic; S. 18 & 19: © JAMJAM; S. 20: istock/lovelyday12; S. 22: © ZOOMVP; S. 24 & 25: © JAMJAM; S. 27: istock/Dejan Gjoshevski; U4: © ZOOMVP. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation.

Stand: August 2024. Design & Innenvisualisierungen by JAMJAM.







WWW.TRAISENGASSE20.AT

