# Erstbezug! 2-Zimmer Wohnung mit Topaussicht und Balkon, Nähe Neue Donau




**Objektnummer: 3862**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,59 m² |
| **Nutzfläche:** | 65,84 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 22,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 525.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 198,66 € |
| **USt.:** | 22,12 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brunhilde Körbler**

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 1484
H +43 664 1051641

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

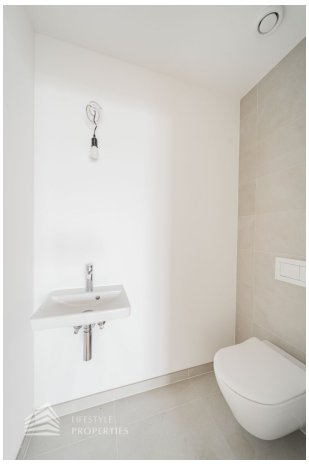

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

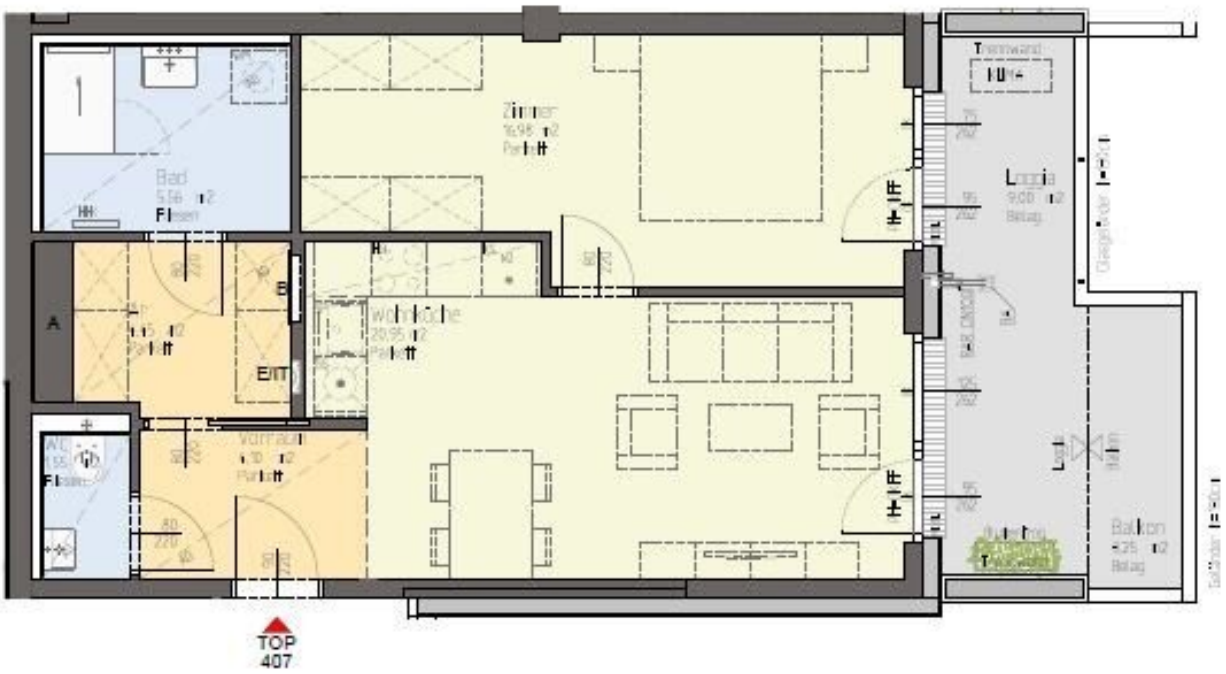

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES




Zimmer
Bad
Fliesen
A
B
Eltt
Wohnküche
Parkett
Loggia
Balkon
Lift
TOP
407

# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Kauf gelangt eine 2- Zimmer Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk.

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im 37. Stock des neu gebauten Marina Towers. Die ca. 54m² Fläche teilen sich auf in eine Wohnküche, ein Zimmer, einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum. Zusätzlich dazu bietet die Wohnung eine ca. 9 m² große Loggia und einen ca. 3 m² großen Balkon. In den Zimmern der Wohnung wurde hochwertiger Eichenparkett verlegt und in den Nassräumen modernes, helles Feinsteinzeug. Die 3-fach verglasten Fenster können mittels einer Fenstermarkise im Handumdrehen verdunkelt werden. Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz in der APCOA Tiefgarage zu mieten.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den geräumigen Vorraum, der Ihnen direkt den Weg in die ca. 21m² große Wohnküche bietet. Eine hochmoderne, voll ausgestattete Küche wartet hier bereits darauf, von Ihnen eigeweiht zu werden. Eine Sofalandschaft und ein Esstisch für mehrere Personen kann in der Wohnküche ebenfalls leicht Platz finden. Eine große Glasschiebetür gibt den Weg auf den ca. 12m² großen Balkon/Loggia frei, von der Sie eine atemberaubende Aussicht auf die Donauinsel genießen können. Entspannten Abenden steht hier nichts mehr im Weg. Durch eine Tür gelangen Sie in das ca. 17m² große Schlafzimmer. Auch hier haben Sie Zugang auf die Loggia. Für ein großes Bett und einen Schreibtisch oder Schränke finden Sie hier Platz. Vom Vorraum erreichen Sie einen weiteren Vorraum, der Ihnen Platz für zusätzliche Staufläche bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die separate Toilette befindet sich am Wohnungseingang. Waschbecken und Toilette sind von Villeroy& Boch und sämtliche Armaturen von Grohe.

Die Wohnung ist zurzeit befristet bis zum 31.10.2028 vermietet und erzielt monatlich eine Netto Mieteinnahme von ca. € 1.230,00,-

Der Marina Tower befindet sich in einer ausgezeichneten Lage. Die U-Bahnlinie U2 bringt Sie schnell in die Innenstadt mit seiner perfekten Anbindung an die U1. Auch viele S-Bahnen und

Straßenbahnlinien sind schnell zu erreichen, am Knotenpunkt Praterstern. Weiters verfügt der Tower über besondere Zusatzmerkmale und Annehmlichkeiten. Ein Fitnessstudio und ein Café können gegen eine Gebühr genutzt werden. Sie haben die Möglichkeit Auto und Fahrräder mittels Car Sharing zu mieten. Ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Trafik sorgen für noch mehr Komfort und ersparen lange Wege. Weiters können Sie Gebrauch vom umfangreichen Concierge Service machen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Brunhilde Körbler

national - Tel: +43 1 512 1484

international - Tel: +43 664 1051641

e-mail: koerbler@lifestyle-properties.at

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 <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap