

## **Möblierte 2-Zimmer Wohnung mit großer Loggia, Nähe U2 Donaumarina**



**Objektnummer: 4869**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,91 m²
Nutzfläche:	57,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	128,79 €
USt.:	14,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

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











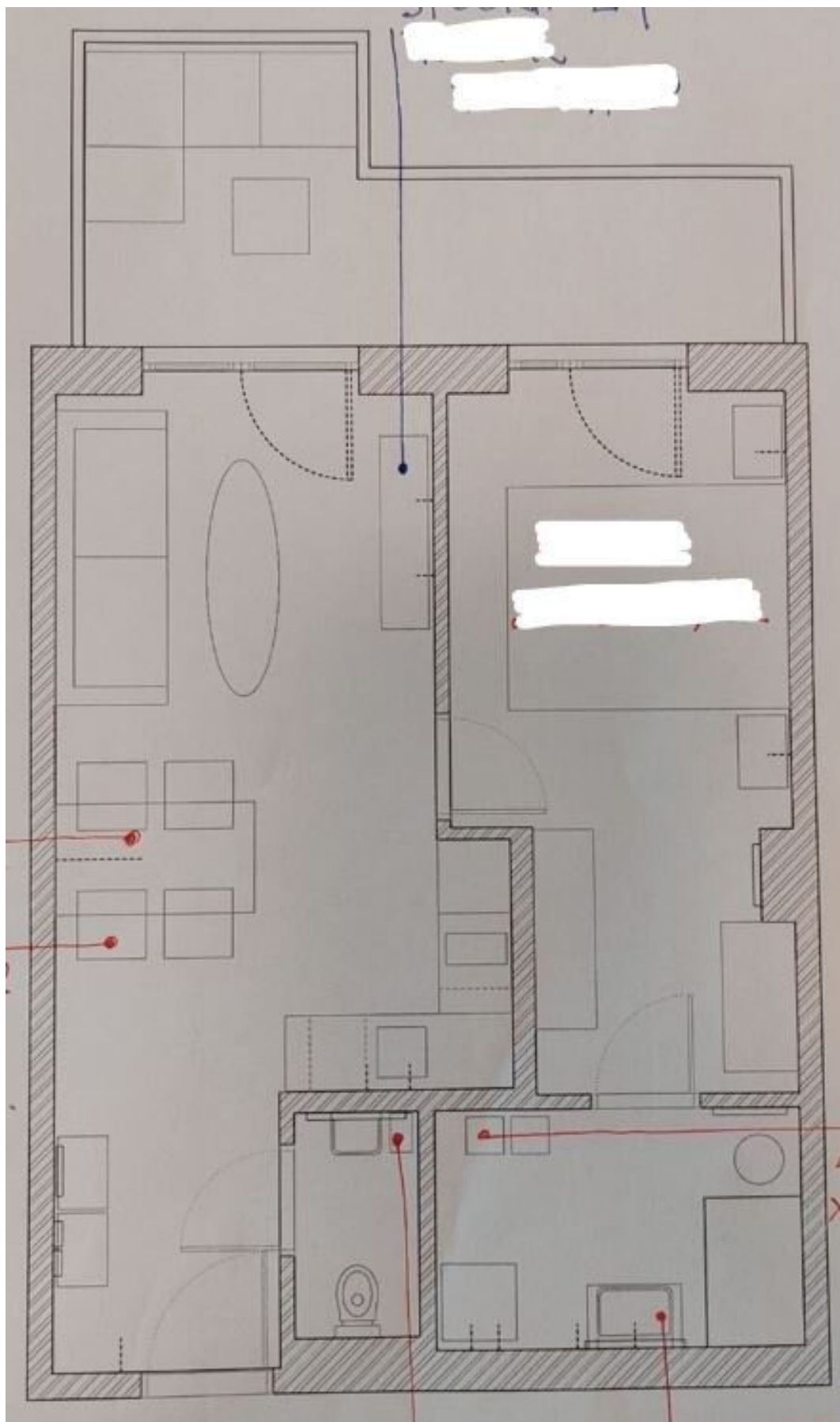












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne, möblierte 2-Zimmer Wohnung mit Loggia in bester Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks, direkt an der Donau gelegen.

Die im 10. Liftgeschoss gelegene Wohnung erstreckt sich auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und beeindruckt mit ihrer großflächigen Loggia mit unverbaubarem Blick auf die Donau. Sie befindet sich im imposanten Marina Tower, welcher im Jahr 2021 fertiggestellt wurde und viele exklusive Annehmlichkeiten bietet wie einen Concierge Service, einen Fitness- und Wellnessbereich, einen Supermarkt, ein Café, eine Gästelounge sowie ein Home-Cinema. Die Wohnung teilt sich auf in einen Eingangsbereich, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette. Die Haupträume sind mit wunderschönem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest. Die Immobilie ist mit hochwertigen Möbeln ausgestattet, welche bereits im Kaufpreis inbegriffen sind.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich, welcher Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt, in die geräumige Wohnküche. Diese ist mit edlem Eichenparkett ausgekleidet und wird durch ihre großen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten sowie einer Steinplatte ausgestattet, welche das Herz jedes Kochs höherschlagen lässt. Zudem treffen Sie in der Wohnküche auf eine gemütliche Couch sowie einen hochwertigen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie auch auf die Loggia mit wunderschönem Blick auf die Donau und die Grünflächen der Umgebung. Die ca. 9 m<sup>2</sup> große Loggia mit ihrer ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkonfläche ist mit einer Outdoor Lounge ausgestattet und lädt zu gemütlichen Abenden an der frischen Luft ein. Die Wohnküche führt Sie weiter in das Schlafzimmer, welches mit einem schönen, grauen Doppelbett sowie einem Kleiderschrank ausgestattet ist. Das Schlafzimmer erscheint sehr hell und einladend und verfügt ebenfalls über einen Zugang zur Loggia. Das angrenzende, moderne Badezimmer ist mit einer großen Dusche, einem Waschbecken, einer Waschmaschine sowie diversen Möbeln ausgestattet. Die separate Toilette mit Waschbecken befindet sich rechts neben dem Eingangsbereich.

Zur hochwertigen Ausstattung dieser exklusiven Immobilie zählen unter anderem eine Videogegensprechanlage, Fenstermarkisen, eine Wohnraumlüftung, Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Banken, Apotheken und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U2 (Donaumarina) und die Buslinien 77A, 79A sowie 79B gewährleistet. Die Haltestellen sind nur wenige Meter entfernt. Die Nähe zur Donauinsel sowie zum Prater lädt zudem zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.



Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap