

## **EXCLUSIVE 2-ROOM APARTMENT - MARINA TOWER**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 3479/2200**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

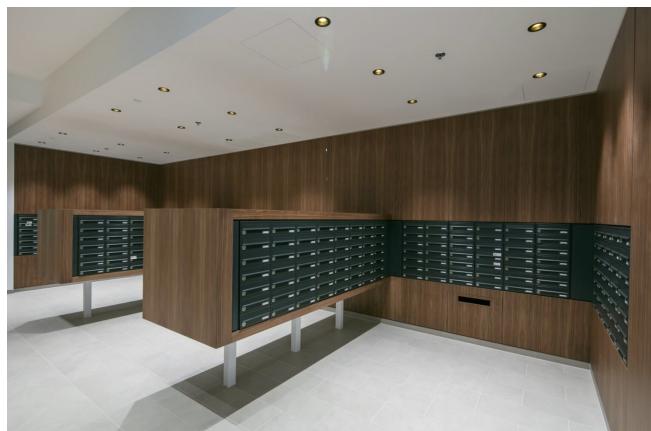
Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.837,32 €
Betriebskosten:	161,77 €
USt.:	18,10 €
Provisionsangabe:	

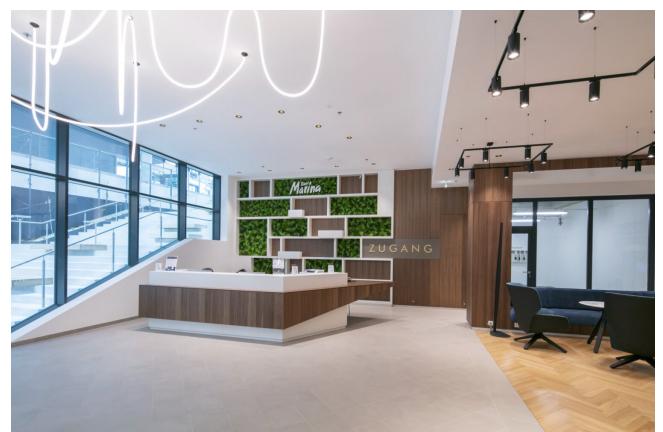
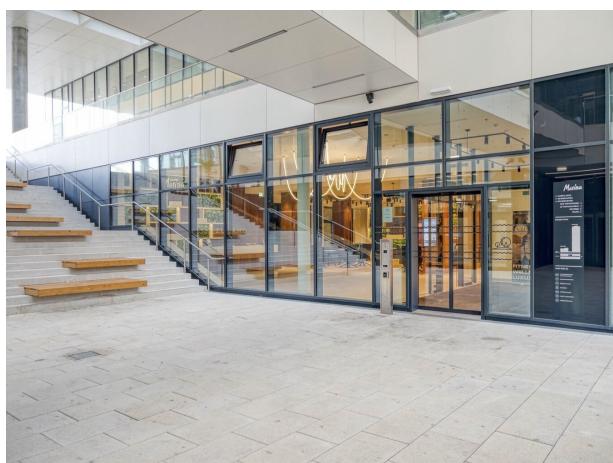
16.164,00 € inkl. 20% USt.

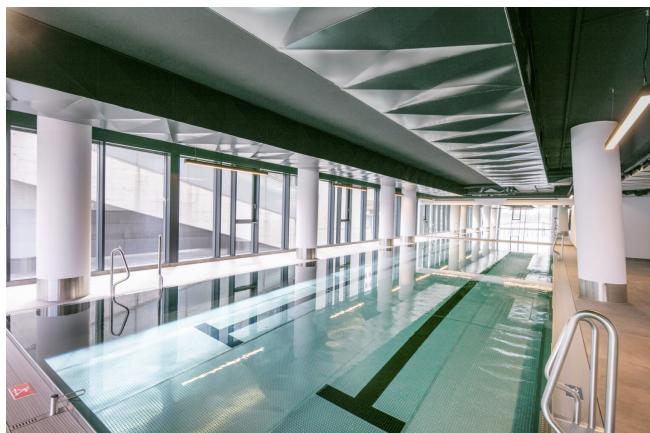
## Ihr Ansprechpartner





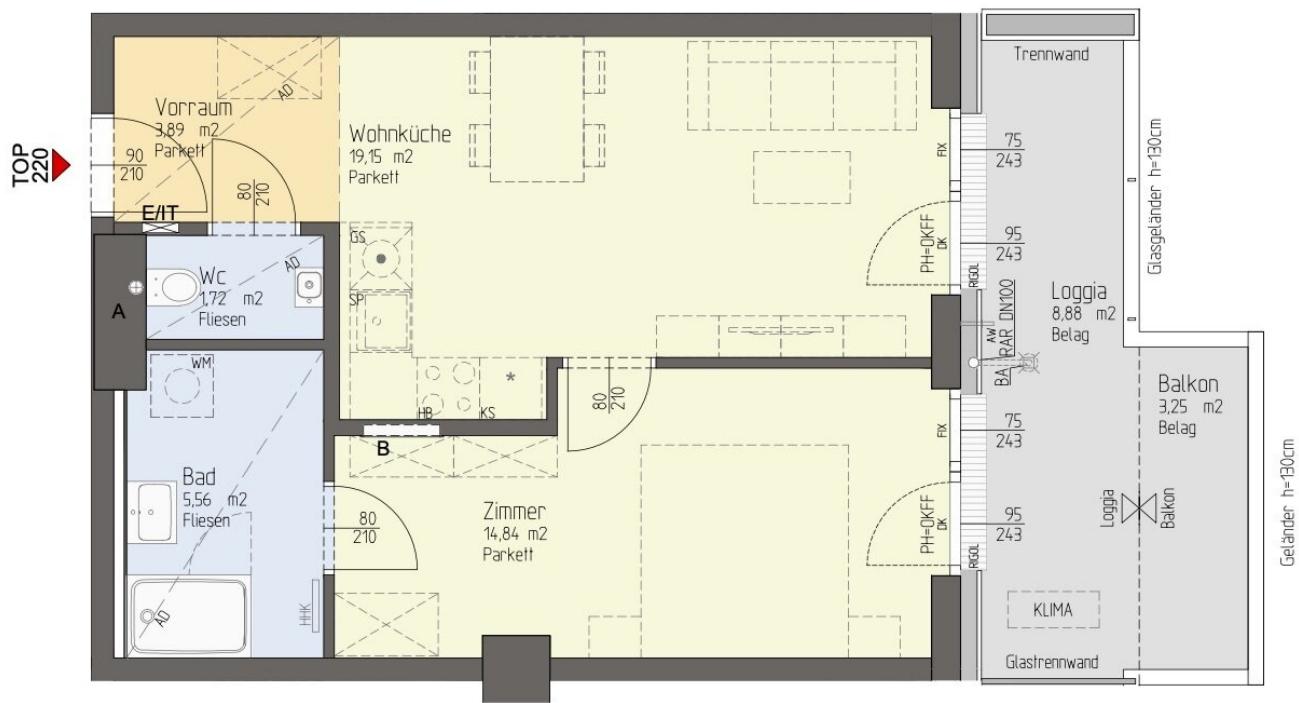








**RE/MAX**  
**Trend**



# Objektbeschreibung

Ihre exklusive Ruheoase über den Dächern – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Fitness & Pool

Willkommen in Ihrer stilvollen 2-Zimmer-Wohnung im 20. Stock des Marina Towers – hoch über den Dächern Wiens. Als oberste Wohnung ohne direkte Nachbarn genießen Sie einzigartige Ruhe, maximale Privatsphäre und einen atemberaubenden Ausblick nach Norden von Ihrer großzügigen Loggia.

Top-Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 48 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 8 m<sup>2</sup> mit beeindruckender Aussicht
- 1 großzügiger Wohn-Essbereich
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- 1 separates WC
- Kellerabteil

Exklusive Ausstattung & Services:

Die Wohnung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau garantieren:

- 24/7-Concierge-Service
- Fitnessraum & Wellnessbereich mit Pool – direkt im Haus
- Fahrradraum mit Waschstation
- Kinderwagenraum & Hundewaschanlage
- Paketfachsystem für Ihre Lieferungen
- Vor-Ort Facility Management
- Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und modernen Fenstern

Lage und Anbindung:

Dank der hervorragenden Anbindung an die U2 (Donaumarina) erreichen Sie das

Stadtzentrum in nur 12 Minuten. Weitere optimale Verkehrsverbindungen bieten die Buslinien 77A, 79A, 79B sowie die S-Bahn S80. Den Flughafen Wien Schwechat erreichen Sie in etwa 15 Minuten mit dem Auto.

Umgebung:

Die Lage des Marina Towers verbindet urbanes Leben mit Erholung: Supermärkte, Apotheken, Schulen sowie die Donauinsel und der Prater befinden sich in direkter Nähe – ideal für Freizeit, Sport und Erholung.

Nutzung:

Ob zur Eigennutzung oder als attraktives Anlageobjekt mit freier Mietzinsbildung – diese Wohnung vereint Lifestyle, Komfort und Wertbeständigkeit.

Erleben Sie Wohnen mit Weitblick – urban, modern und voller Annehmlichkeiten.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

English version:

Welcome to your stylish 2-room apartment on the 20th floor of the Marina Tower - high above the rooftops of Vienna. As the top apartment with no direct neighbors, you can enjoy unique peace and quiet, maximum privacy and a breathtaking view to the north from your spacious loggia.

Top highlights at a glance:

- Living space: approx. 48 m<sup>2</sup>
- Loggia: approx. 8 m<sup>2</sup> with impressive views • 1 spacious living/dining area
- 1 bedroom
- 1 bathroom with walk-in shower
- 1 separate WC
- Cellar compartment

Exclusive furnishings & services:

The apartment offers numerous amenities that guarantee modern living at the highest level: • 24/7 concierge service

- Fitness room & wellness area with pool - directly in the building
- Bicycle room with washing station
- Baby carriage room & dog washing facilities
- Parcel locker system for your deliveries
- On-site facility management
- High-quality fittings with underfloor heating and modern windows

Location and connections:

Thanks to the excellent connection to the U2 underground line (Donaumarina), you can reach the city center in just 12 minutes. The bus lines 77A, 79A, 79B and the S-Bahn S80 offer

further optimal transport connections. Vienna Schwechat Airport can be reached in around 15 minutes by car.

Surroundings:

The location of the Marina Tower combines urban life with recreation: supermarkets, pharmacies, schools as well as the Danube Island and the Prater are in the immediate vicinity - ideal for leisure, sports and recreation.

Use:

Whether for owner-occupation or as an attractive investment property with free rental income - this apartment combines lifestyle, comfort and lasting value.

Experience living with a view - urban, modern and full of amenities.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <2.250m

## **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap