

## **Luxus trifft Skyline - Wohnen auf höchstem Niveau im Marina Tower**



**Objektnummer: 16596**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	502,65 €
<b>USt.:</b>	50,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

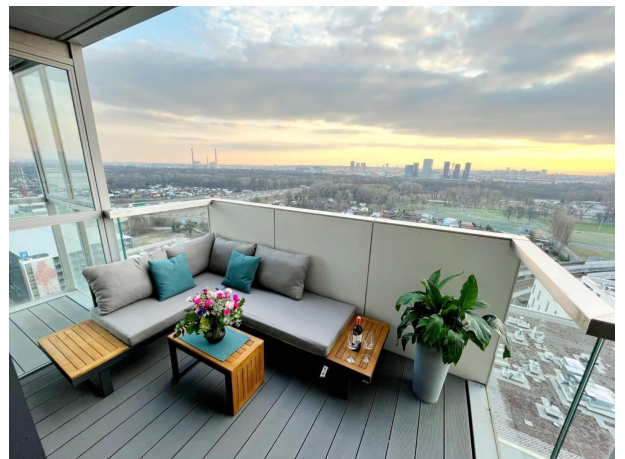
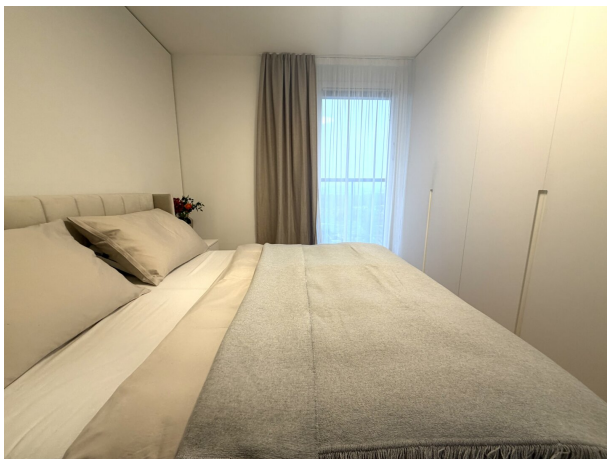


**Magalie Felsinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

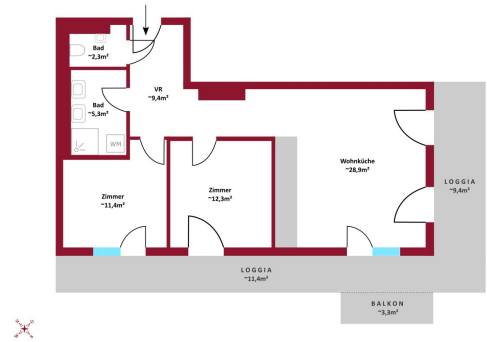












## Objektbeschreibung

### **Exklusive Designwohnung mit Panorama, Spa-Bereich & maßgefertigter Ausstattung**

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint modernes Design, höchste Ausstattungsqualität und einen traumhaften Ausblick über Wien. Der offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft ein einzigartiges Wohngefühl und verbindet stilvolle Architektur mit maximalem Komfort.

Die maßgefertigte Tischlerküche überzeugt durch elegante Arbeitsflächen und hochwertige Miele-Geräte (Backofen, Kochfeld u. v. m.) und geht nahtlos in den großzügigen Essbereich über. Ein integrierter Bar- und Weinschrank unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

### **Eine Immobilie für höchste Ansprüche – ideal für alle, die urbanen Luxus, Ruhe und einen einzigartigen Ausblick miteinander verbinden möchten.**

Vom Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer besteht direkter Zugang zur Außenfläche – ideal, um den **Ausblick** und die **Ruhe** zu genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Zimmer, die flexibel als Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt werden können. Beide Räume sind mit maßgefertigten Tischler-Einbaumöbeln ausgestattet. Im Schlafzimmer ergänzen stilvolle Beistelltische das harmonische Gesamtbild. Das Arbeitszimmer bietet einen Schreibtisch sowie eine ausziehbare Couch und eignet sich somit auch hervorragend als Gästezimmer. Von beiden Zimmern aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über Wien.

Das moderne Badezimmer besticht durch eine großzügige Dusche mit Glasabtrennung und Doppelwaschbecken inkl. hochwertige Sanitärausstattung.

Zusätzlich bietet das Gebäude exklusive Annehmlichkeiten wie Fitnesscenter, Sauna, Schwimmbad sowie einen Personenaufzug.

### **Komfort & Ausstattung auf Premium-Niveau**

Das Gebäude bietet höchsten Wohnkomfort mit insgesamt fünf Personenaufzügen sowie einem zusätzlichen Lastenaufzug. Ein Concierge-Service steht rund um die Uhr zur Verfügung. Jeder Einheit ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Eine moderne Paketstation im Haus erleichtert den Alltag. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz im gegenüberliegenden Gebäude übernommen werden (monatliche Miete € 103,-).

### **Exklusive Gemeinschaftsbereiche**

Bewohner genießen eine Vielzahl an gemeinschaftlichen Annehmlichkeiten: Eine Eventküche, ein Kinoraum sowie eine stilvolle Gästelounge laden zum Verweilen ein. Für Familien stehen ein Outdoor-Spielplatz, ein Indoor-Spielraum sowie eine Dachterrasse im Lowrise-Bereich zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Hundewaschstation sowie praktische Fahrrad- und Kinderwagenräume.

## **Lage & Umgebung**

Der Marina Tower befindet sich in direkter Donaulage, in unmittelbarer Nähe zum Prater. Die U-Bahn und Busanbindung ist in nur einer Minute fußläufig erreichbar und garantiert eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. **Eine direkte Busverbindung bringt sie zum Flughafen Wien.**

Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Donaupromenade, großzügige Freizeitflächen und zahlreiche gastronomische Angebote direkt vor der Haustür bieten höchste **Lebensqualität**.

## **Möblierung & Interior-Konzept**

Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft und umfasst hochwertige Maßanfertigungen, ausgewählte Designmöbel sowie liebevoll abgestimmte Details bis hin zu Dekokissen und Decken. Auch die Terrassenmöbel sind inkludiert. Das moderne Interior besticht durch ein stimmiges Farb- und Materialkonzept.

**Ablöse für die Möblierung: € 30.000,-**

**Eine Immobilie für höchste Ansprüche – ideal für alle, die urbanen Luxus, Ruhe und einen einzigartigen Ausblick miteinander verbinden möchten.**

Diese Wohnung ist ein perfekter Rückzugsort – gepflegt, gut geschnitten und in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Eine wertvolle Investition in Lebensqualität und Zukunft.

**Kaufpreis: € 799.000,-**

**Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!**

## **Interesse geweckt?**

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:



? 0664 103 20 25

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten.*

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.

## **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 <2.000m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap