

**Sky Living im Marina Tower – Exklusive  
4-Zimmer-Wohnung im 24. Stock mit Panorama-Balkon  
samt Stellplatz**



**Objektnummer: 6352/2576**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 32,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Gesamtmiete	2.999,00 €
Kaltmiete (netto)	2.229,20 €
Kaltmiete	2.999,00 €
Betriebskosten:	769,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

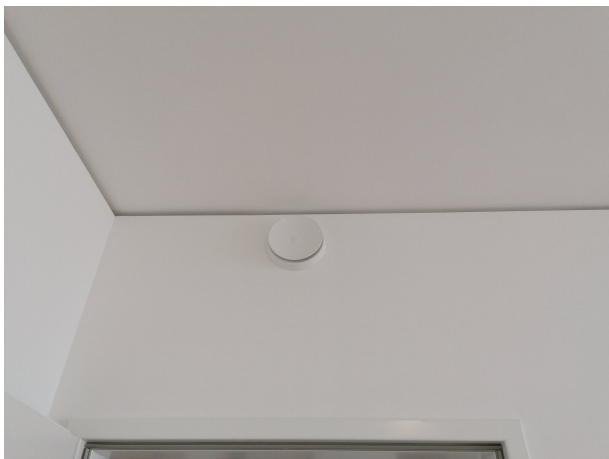
AURELIUM REAL ESTATE GmbH









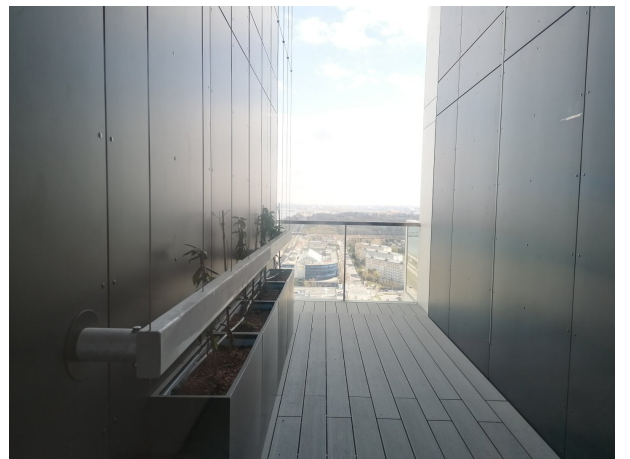






















## Objektbeschreibung

Mit folgendem Link gelangen Sie zur Online-Besichtigung des Objektes: [LINK](https://storage.justimmo.at/video/1080p/4YBGirwjNf5Q0r3GHJ1dhn.mp4) oder <https://storage.justimmo.at/video/1080p/4YBGirwjNf5Q0r3GHJ1dhn.mp4>

Hoch über den Dächern Wiens erwartet Sie diese außergewöhnliche Wohnung im **24. Stock des Marina Tower**. Mit einer großzügigen **Nutzfläche von ca. 99 m<sup>2</sup>** sowie einem **ca. 20 m<sup>2</sup> großen Balkon- bzw. Loggia** bietet diese Immobilie modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und ein beeindruckendes Wohngefühl in urbaner Lage. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen einen nahtlosen Übergang zum großzügigen Balkon, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Ausblick über die Stadt und die umliegende Umgebung.

Die Wohnung verfügt über **insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die sich ideal als Schlafräume, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Damit eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Die moderne **Einbauküche** bietet ausreichend Platz und ermöglicht komfortables Kochen im Alltag. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet den perfekten Treffpunkt für Familie und Gäste.

Besonders komfortabel präsentiert sich die Wohnung durch **zwei vollwertige Badezimmer**, die einen hohen Wohnkomfort und maximale Alltagstauglichkeit gewährleisten.

Ein **praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum und unterstützt eine optimale Organisation des Wohnbereichs.

Die monatliche Bruttomonatsmiete beläuft sich auf 3.000 Euro (zzgl. Energiekosten) und die Kautions beträgt 4 Bruttomonatsmieten. Ein Einzug ist ab sofort möglich.

### Raumaufteilung im Überblick:

- Wohn- und Essbereich
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

- Abstellraum
- Balkon/Loggia mit ca. 20 m<sup>2</sup>

Der **Marina Tower** zählt zu den modernen Wohnprojekten Wiens und überzeugt durch hochwertige Architektur, ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine attraktive Lage nahe der Donau. Die Kombination aus urbanem Lifestyle, moderner Bauqualität und beeindruckender Aussicht macht diese Wohnung zu einer besonders begehrten Wohnadresse.

Das Wohnen im **Marina Tower** steht für ein modernes Lifestyle-Konzept und bietet seinen Bewohnern zahlreiche exklusive Annehmlichkeiten über das reine Wohnen hinaus. Ein Concierge-Service unterstützt im Alltag und sorgt für zusätzlichen Komfort. Für besondere Filmabende steht ein hauseigenes **Home Cinema** zur Verfügung, das ein privates Kinoerlebnis in stilvollem Ambiente ermöglicht. Darüber hinaus haben Bewohner:innen die Möglichkeit, eine Mitgliedschaft im hauseigenen **Fitnessclub** zu erwerben, der neben modernen Trainingsbereichen auch ein elegantes **Schwimmbad** umfasst und somit optimale Voraussetzungen für Sport und Erholung bietet.

Praktische Einrichtungen wie eine **Hunde- und Fahrrad-Waschstation** sowie eine **Catering-Station** ergänzen das durchdachte Serviceangebot des Hauses. Für Besucher steht zudem eine komfortable **Gästelounge** zur Verfügung, in der Übernachtungen für Gäste zu einem Preis von lediglich **EUR 35 pro Tag** möglich sind.

Diese Immobilie vereint **Großzügigkeit, Komfort und urbanes Lebensgefühl** – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 664 2474620**

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <2.000m

Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap