

TOP MODERNE PREMIUM-WOHNUNG IM MARINA TOWER



Objektnummer: 11150

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m ²
Gesamtmiete	2.099,00 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.960,00 €
Betriebskosten:	310,00 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	49,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik

Mag. Bäuml & Partner
Münichreiterstraße 4
1130 Wien

T +43187786735
H +436605778490

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur











Objektbeschreibung

Daten und Fakten zur Wohnung

Lage

2. Bezirk, Marina Wien, gegenüber der Donauinsel, Anschluss an B14, A23 sowie U2 und Busverbindung

Ab dem **1.4.2026** steht diese ca. 69m² große, unmöblierte Wohnung, bestehend aus **3 Zimmern** und Balkon zur Verfügung. Sie befindet sich im **33. Stock** des 2022 errichteten Wohnturms **MARINA TOWER** in der 2. Stiege. Sie Betreten das Wohnhaus und gelangen in den Empfangsraum mit Concierge, Briefkastenanlage und Wachdienst.

Die Wohnung kann nur mittels codiertem Schlüssel und mittels Lift erreicht werden. Die Sicherheitstür öffnet den Zugang zum Vorzimmer mit WC von wo aus alle anderen Räume zentral erreichbar sind. Direkt an das Vorzimmer schließen ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit Küche und Bad sowie ein Schlafzimmer an. Alle Zimmer haben Zutritt zum gemeinsamen Balkon. Die Wohnung wird mittels Fernwärme geheizt und Deckenkühlung gekühlt. Der moderne trockene Keller (3. UG mit Lift erreichbar) beinhaltet auch ein 2,1m² Abteil für Sie.

Die Wohnung ist gut geeignet für eine Jungfamilie - mit oder ohne Kind - ältere und alleinstehende Personen. Im Wohngebäude stehen weitere Goodies zur Verfügung: Home Cinema Raum, Kinderpartyraum, Meetingraum, Kinderspielplatz auf Terrasse, ein privates Fitness-Center, ein Privatkindergarte, 2 Fahrradräume sowie ein direkter Zugang zu U2. Ein Restaurant ist ebenfalls direkt angeschlossen, ein Radweg führt direkt über eine Brücke auf die Donauinsel.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Wasser, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, etc., diese sind vom Mieter selbst zu tragen.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 3-5 Jahre angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können gegen Terminvereinbarung geplant werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 1.990,00 Miete inkl. Betriebskosten

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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.

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 <2.500m
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