

**High-End Residence - Marina Tower - Vollmöbliert - Ab Juli  
- Parkplatz**



**Objektnummer: 7618/918**

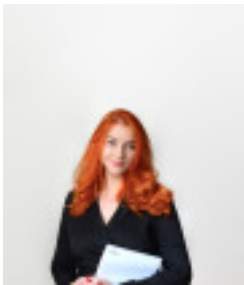
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	125,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	6.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Anastasiia Tomilovych**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

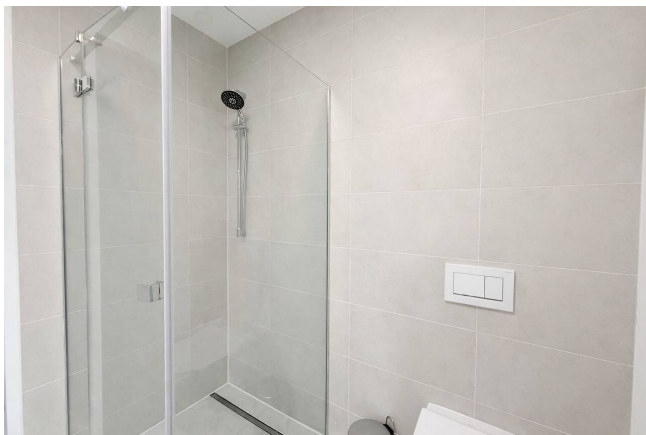










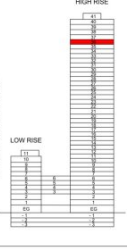






**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR DN100 Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Hand / Backrohr
- SP Spüle
- KS Küchschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- KLIMA Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- ⊙ Kondensatablauf in Zwischendecke



**MARINA TOWER**  
Holding GmbH  
Rathausstraße 1  
A-1010 Wien  
T: +43 (0)187 828-0 DW 1111  
www.marinatower.at



Wehlstraße 291  
1020 Wien



STIEGE 2	36.OG
TOPNR.:	394
Wohnfläche	125,79 m <sup>2</sup>
Loggia	30,71 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	156,50 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	3,25 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 394 ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,75 m
bei AD mind.	≥ 2,45 m

**PLANCKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wohnbauanlage bzw. Wohnfläche, sollen dem Käufer zumutbar, zweckmäßig und bei geringfügig mit anderen genehmigten und unfällige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungünstig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße entscheiden.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Datum: 16.07.2021

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, vollständig möblierte High-Rise-Residence im 36. Obergeschoss bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Mit spektakulären Panoramablicks über Wien und die Donau, großzügigen Außenflächen und einer hochwertigen Ausstattung verbindet diese Wohnung urbanen Luxus mit höchstem Wohnkomfort.

Auf rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Eleganz, Großzügigkeit und Funktionalität harmonisch vereint.

Das Herzstück der Wohnung bildet die lichtdurchflutete Wohnküche mit rund 47 m<sup>2</sup>. Großzügige Glasflächen eröffnen beeindruckende Ausblicke auf die Donau und die Wiener Skyline. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gesellige Abende und entspanntes Wohnen auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen: Mehrere Loggien und Terrassen mit insgesamt über 30 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum nach draußen. Von nahezu jedem Zimmer aus gelangt man direkt ins Freie und genießt den einzigartigen Blick über die Stadt – ein Wohngefühl mit echtem Penthouse-Charakter.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Zwei stilvolle Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – sorgen für höchsten Komfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und ist bis ins Detail hochwertig ausgestattet. Stilvolle Möbel und ein harmonisches Designkonzept schaffen ein sofort bezugsfertiges Zuhause auf höchstem Niveau.

Der Marina Tower zählt zu den modernsten und prestigeträchtigsten Wohnprojekten Wiens und bietet seinen Bewohnern ein außergewöhnliches Maß an Komfort.

Fünf Personenaufzüge sowie ein zusätzlicher Lastenaufzug sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit aller Etagen. Ein 24-Stunden-Concierge-Service steht den Bewohnern jederzeit zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet das Gebäude zahlreiche exklusive Gemeinschaftsbereiche, darunter eine Eventküche, einen Kinoraum sowie eine stilvolle Gästelounge. Familien profitieren von einem Outdoor-Spielplatz, einem Indoor-Spielraum sowie einer Dachterrasse im Low-Rise-Bereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine Paketstation, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie eine Hundewaschstation.

#### Mietkonditionen

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 6.500 EUR inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser sowie einen Garagenstellplatz.

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