

**Exklusive Luxuswohnung im Marina Tower mit ca. 96 m<sup>2</sup>  
NF | Südwest-Ausrichtung | Loggia & spektakulärem Blick  
über Wien | U2 Station**



**Objektnummer: 5485**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## 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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	359,17 €
<b>USt.:</b>	35,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Violeta Nikolov

☎ +43 681 84361917

✉ v.nikolov@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Willkommen im Marina Tower: einer der exklusivsten Wohnadressen Wiens. Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in der 25. Etage begeistert mit einer einzigartigen Südwest-Ausrichtung, lichtdurchfluteten Räumen und einem spektakulären Ausblick über die Donau, die Donauinsel sowie das Stadion. Die großzügige ca. 20,85 m<sup>2</sup> große Loggia, die von allen Zimmern direkt begehbar ist, schafft ein besonderes Wohngefühl: morgens entspannt Kaffee in der Sonne genießen und abends mit Freunden bei einem Glas Wein traumhafte Sonnenuntergänge erleben. Ergänzt wird das Außenangebot durch einen zusätzlichen Balkon und eine perfekt durchdachte Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiger Parkettboden, Feinsteinzeug, exklusive Sanitär- und Badausstattung, 3-fach-verglaste Fenster sowie moderne Fußbodenheizung mit Erdwärme sorgen für höchsten Wohnkomfort. Der Marina Tower bietet zudem zahlreiche luxuriöse Extras wie 24h-Concierge-Service, Sicherheitsdienst, buchbare Guest Lounge und Home Cinema, Fitnesscenter direkt im Haus, Fahrradabstellraum, Hundewaschstation sowie direkten Zugang zur Donauinsel. Eine außergewöhnliche Immobilie für alle, die urbanen Luxus, moderne Architektur und höchste Lebensqualität vereinen möchten.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 75,38 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 96,23 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 20,85 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 2,36 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** ca. 2,10 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3, zentral begehbare Zimmer
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m

- **Südwestliche Ausrichtung**
- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Feinsteinzeug**
- **Hochwertige Türen und Fenster**
- **3-fach-verglaste Fenster**
- **Exklusive Sanitär- und Badausstattung**
- **Moderne Gegensprechanlage**

## **Technik & Zustand**

- **Baujahr: 2022**
- **Neuwertiger Zustand**
- **Sehr energieeffiziente Bauweise**
- **Erdwärme**
- **Hauszentralheizung**
- **Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**

- **Beschattung an alle Fenstern**

## **Weitere Vorteile**

- **25. Etage mit spektakulärer Fernsicht**
- **Direkter Zugang zur Donauinsel**
- **24h-Concierge-Service**
- **Sicherheitsdienst im Haus**
- **Exklusive Guest Lounge für Gästeübernachtungen**
- **Buchbares Home Cinema**
- **Fitnesscenter „Alfa Fitness“ direkt im Haus**
- **Fahrradabstellraum**
- **Hundewaschstation**
- **3 Car-Sharing-Fahrzeuge verfügbar**
- **Garagenplatz anmietbar ab € 99,-/Monat**
- **Barrierefrei**

- **Personenlift**

---

### ? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 849.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 51,61 € / Monat***

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage, Kaltwasserpauschalrate, Warmwasser, Heizkosten & USt) beträgt derzeit **EUR 552,74 € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.04.2026).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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