

**Exklusive Luxuswohnung im Marina Tower mit ca. 83 m²
NF | Südwest-Ausrichtung | Loggia & spektakulärem Blick
über Wien | U2 Station**



Objektnummer: 5489

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 2022 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 83,00 m ² |
| Nutzfläche: | 100,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,10 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 20,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 898.000,00 € |
| Betriebskosten: | 359,17 € |
| USt.: | 35,92 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG











Objektbeschreibung

Exklusive Eckwohnung im Marina Tower – 27. Etage mit unvergleichlichem Donaublick

Willkommen im Marina Tower: einer der exklusivsten Wohnadressen Wiens. Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Eckwohnung im 27. Obergeschoss bietet eine seltene Gelegenheit: Wohnen in direkter Donaulage mit spektakulärem Panoramablick über die Donau, den Yachthafen, die Donauinsel, die Lobau sowie die beeindruckende Skyline der Donau City.

Durch die besondere Ecklage und die großzügigen bodentiefen Fenster genießen Sie lichtdurchflutete Räume, ein offenes Wohngefühl und einen Ausblick, der zu jeder Tageszeit begeistert. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst eine großzügige Wohnküche mit ca. 31 m², zwei separat begehbare Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Tageslicht, separates WC, Vorraum sowie einen praktischen Abstellraum.

Das absolute Highlight der Wohnung sind die rund 24 m² Außenflächen: Ein großzügiger Balkon mit ca. 16,70 m² sowie eine zusätzliche Loggia mit ca. 7,21 m² schaffen eine einzigartige Verbindung zwischen urbanem Wohnen und Natur. Ob der erste Kaffee mit Blick auf die Donau oder entspannte Abende mit beeindruckender Aussicht über Wien – hier erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Auch die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Hochwertiger Echtholzparkett, elegante Materialien, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung mit Stützkühlung sowie kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Die moderne Bauweise mit Energieeffizienzklasse A verbindet Komfort, Nachhaltigkeit und zeitlose Architektur.

Der Marina Tower bietet seinen Bewohnern darüber hinaus zahlreiche exklusive Annehmlichkeiten: Concierge-Service, Fitnesscenter mit Pool direkt im Haus, buchbares Home Cinema, Gästewohnung für Besucher, Fahrradabstellräume sowie weitere Services, die ein urbanes Premium-Wohnerlebnis abrunden.

Eine einzigartige Immobilie für Menschen, die moderne Architektur, exklusiven Wohnkomfort und einen der schönsten Ausblicke Wiens miteinander verbinden möchten.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 75,38 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 82,59 m²

- Balkon: ca. 16,70 m²
- Loggia: ca. 7,21 m²
- Freiflächen gesamt: ca. 24 m²
- Kellerabteil: ca. 2,10 m²
- Zimmer: 3
- Großzügige Wohnküche: ca. 31 m²
- 2 separate Zimmer
- Badezimmer mit Tageslicht
- Separates WC
- Vorraum
- Abstellraum
- Raumhöhe: bis ca. 2,65 m

Ausstattung:

- Exklusive Eckwohnung mit direkter Donaulage

- 27. Obergeschoss mit spektakulärem Panoramablick
- Blick auf Donau, Yachthafen, Donauinsel, Lobau & Donau City
- Hochwertiger Echtholzparkett
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertige Türen und Fenster
- Moderne Sanitär- und Badausstattung
- Fußbodenheizung mit Stützkühlung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energieeffizienzklasse A (HWB 22 kWh/m²a)

Technik & Zustand:

- Baujahr: 2022
- Neuwertiger Zustand
- Sehr energieeffiziente Bauweise
- Moderne Heiz- und Kühltechnik
- Hochwertige Gebäudeausstattung

Weitere Vorteile:

- Seltene Eckwohnung im Marina Tower
- Direkter Zugang zur Donauinsel
- Concierge-Service
- Fitnesscenter mit Pool direkt im Haus
- Buchbares Home Cinema
- Gästewohnung für Besucher
- Fahrradabstellraum
- Garagenstellplatz im gegenüberliegenden Gebäude übernehmbar
- Barrierefrei
- Personenlift

Diese Wohnung vereint exklusives Wohnen, beeindruckende Architektur und eine der begehrtesten Lagen Wiens – ein Zuhause mit echtem Skyline-Charakter.

? 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 898.000,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.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