

**MARINA TOWER | Exklusive 3 Zimmer Wohnung | Loggia
13 m² | 5. Liftstock**



Objektnummer: 6013/1374

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,46 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	509.000,00 €
Betriebskosten:	224,23 €
Heizkosten:	51,20 €
USt.:	34,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



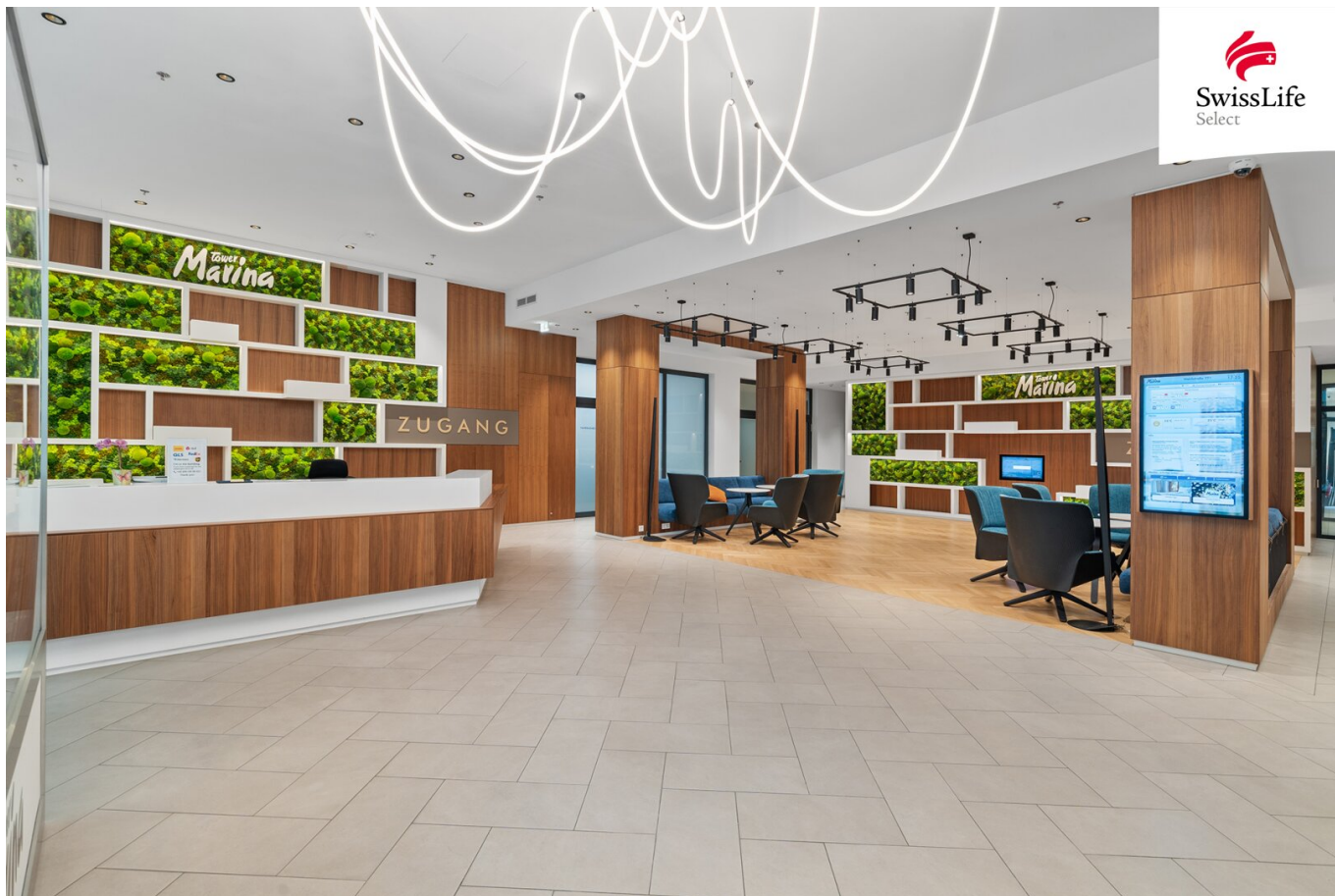
Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG

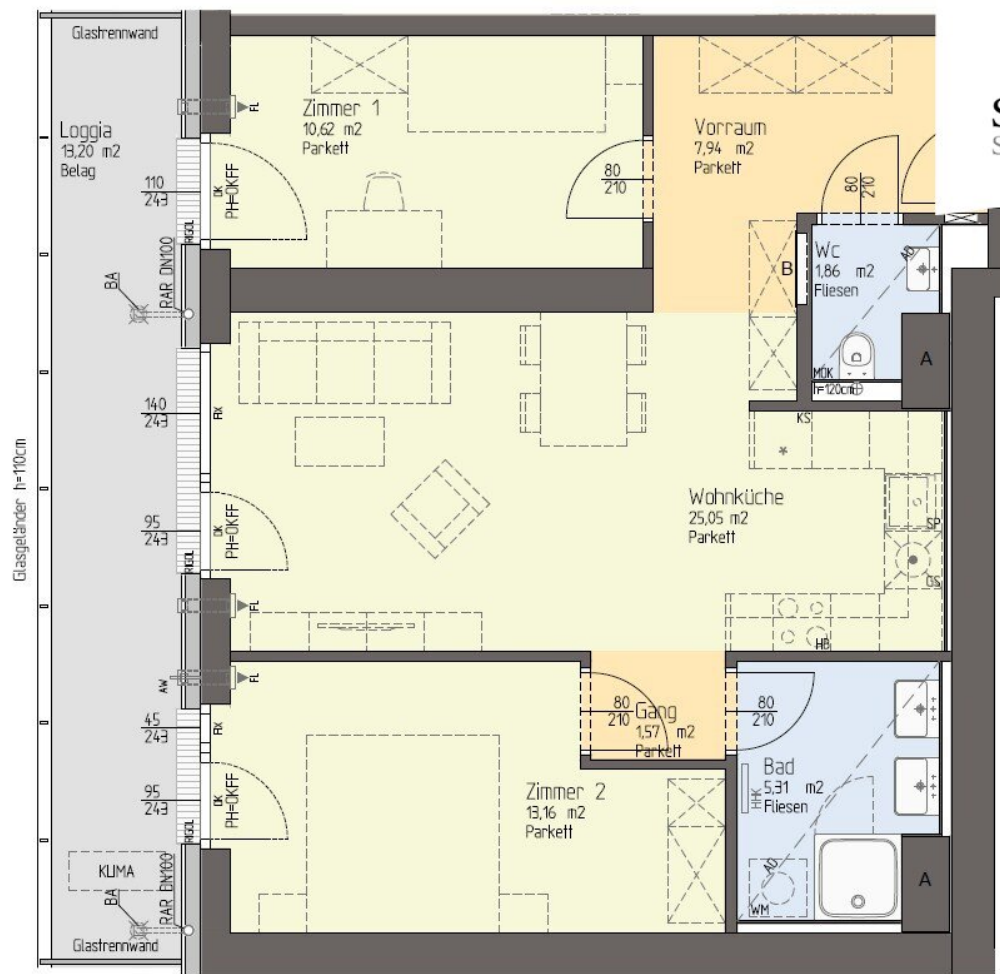












Objektbeschreibung

Der im Jahr 2022 fertiggestellte Marina Tower bietet eine zeitgemäße Wohnatmosphäre mit beeindruckenden Annehmlichkeiten und befindet sich in einem erstklassigen Zustand.

Durch eine imposante Eingangshalle mit Conciergedienst gelangen Sie zum Lift, hinauf in den fünften Stock und schon betreten Sie Ihr neues Reich.

Ein kleiner Vorraum der bequem die Garderobe aufnimmt und links davon fällt der Blick ins Innere der Wohnung. Die verdiente Erholung wartet bereits dort in Form eines supergemütlichen Wohn-Esszimmers, das durch die bodentiefe Glasfront viel Tageslicht einfängt und einen direkten Zugang zur Loggia ermöglicht.

Die offene und geräumige Dieter Knoll-Küche ist modern und funktional gestaltet und ist im Wohn-Esszimmer integriert. Nebenan befindet sich einerseits das Schlafzimmer sowie andererseits ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Beide Zimmer haben ebenfalls Zugang zur Loggia.

Alle Räume sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die zugleich als innovative Klimaanlage fungiert.

Die große, westseitig ausgerichtete Loggia vor den drei Zimmern rundet das Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Aufteilung | Wohnfläche ca. 65,51 m² | Loggia ca. 13,20 m²

- + Vorraum
- + Hochwertige Dieter Knoll-Küche, die im Wohn-Esszimmer integriert ist
- + Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia
- + Loggia ca.13,20 m², westseitig und innenhofseitig ausgerichtet
- + Zwei (Schlaf)-Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- + Toilette mit Handwaschbecken
- + Ein ca. 3,82 m² großer Einlagerungsraum direkt auf der Etage im fünften Stock ist der Wohnung zugeordnet

- + Gegensprechanlage mit Videokamera

Highlights

- + Concierge-Service
- + Paketzustellungsboxen
- + Gemeinschaftsterrassen mit atemberaubendem Ausblick
- + Top ausgestattete Eventküche mit Terrasse
- + Gäste-Lounge Wohnung für Gäste (35 EUR Nacht buchbar für Eigentümer)
- + Home Cinema
- + Spielplätze und Spielräume
- + Kindergarten direkt im Gebäude

ALFA Sportclub Wien

Ein modernes Fitnessstudio im Haus bietet die Möglichkeit, Sport und Bewegung bequem in den Alltag zu integrieren. Die Nutzung ist gegen Gebühr möglich.

Donaumarina

Die direkt vor der Haustür gelegene Marina mit ihren Bootslichegeplätzen bietet einen besonderen Mehrwert für Bootsbesitzer und alle, die das Leben am Wasser schätzen.

Lage und Infrastruktur

- + Stadt - Innenstadt und Stephansplatz sind mit der U2 (Station Donau Marina) in ca. 15 Minuten erreichbar.
- + Land - Natur und Erholung direkt vor der Haustür – Donauinsel, Prater und Lobau.
- + Fluss - direkter Zugang über das Marina Deck zur Donau.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine moderne Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Das nahegelegene Stadion Center erweitert das Angebot um zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weitere Services für den täglichen Bedarf.

Verkehrsanbindung und Öffentliche Verkehrsmittel

Perfekte Anbindung über U2 Station „Donau Marina“

Diverse Buslinien (77A, 79A und 79B)

Straßenbahnlinie 18 (ca. 500 m entfernt, wird ab 01.09.2026 eröffnet)

Fahrradwege: Hervorragende Radweganbindung entlang der Donau sowie zur nahegelegenen Donauinsel und in die Lobau.

Autobahnen: Die A23 Südosttangente ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine optimale Anbindung an die A4, A22 sowie das überregionale Straßennetz.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder.
Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen

umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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

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