MARINA TOWER – Exklusive Eckwohnung im 27. Stock mit der Beste Panoramablick



Objektnummer: 7939/2300163354

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Gesamtfläche:	99,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	160,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



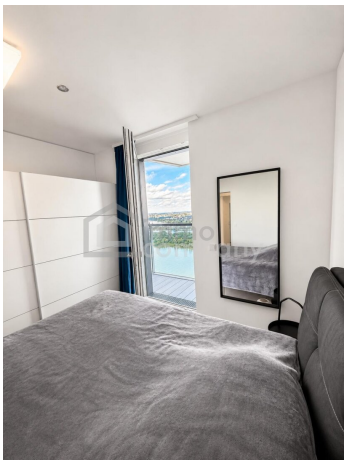
































Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Legende

Beleuchtung
- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass
- Balkonlicht

E-Installation
- Ausschalter einpolig
- Ausschalter mit Kontrollicht
- Ausschalter zweipolig mit Kontrollicht
- Wechselschalter einpolig
- Kreuzschalter einpolig
- Dimmer
- Schutzkontaktsteckdose
- Schutzkontaktsteckdose 2-fach
- Geräteanschluss 230V
- Geräteanschluss JAL, Leerverrohrung
- Geräteanschluss 400V
- Anschluss an Pot-Schiene
- Hand/0/Automatik Schalter (Ausgenommen Style)
- Lüfter
- Elektro Badheizkörper
- Leerverrohrung für Nachrüstung Klimaanlage

Allg. Abkürzungen
- DA Dunstabzug
- EH E-Herd
- FR Feuchtraum
- GS Geschirrspüler
- HK Heizkörper
- HYGR Hygrostat
- KD Klappdeckel
- KS Kühlschrank
- WM Waschmaschine
- FBH Fußbodenheizung
- FDUK Fertige Deckenunterkante

Tel. und Antennenanlage
- A1-Telekom Dose
- Medientechnik Leerdose
- Kabel TV-Dose
- SAT-Dose

Brandmeldeanlage
- Rauchwammelder

Gegensprechanlage
- Gegensprechanlage Innenstelle Audio
- Gegensprechanlage Innenstelle Video
- Klingeltaster

E-Verteiler
- STS-Wohnungsverteiler
- IT-Wohnungsverteiler

Haustechnik
- Raumbediengerät
- Thermostat (Bediengerät)

Alarmanlage leerverrohrt:
- Magnetkontakt
- Code-Tastatur unter Sprechanlage
- Sirene-Aussen über Tür
- Alarm-Zentrale
- 90° Bewegungsmelder

Elektroverteiler:
Ausführung mit einer FI - Gruppe

Automatische Löschanlage:
- Undercoversprinkler





0 1 2 3 4 5m

BUWOG

IES Immobilien

MARINA TOWER
Holding GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)1/87 628-0 DW 1111

www.marinatower.at

Marina
ENTFALTEN LEBEN

Wehlistraße 291
1020 Wien



STIEGE 2 27.OG
TOPNR.: 294
ELEKTROPLAN

PLANKOPIE
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfälliger Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Datum: 11.08.2020

immobilia company

Objektbeschreibung

Exklusive Eckwohnung im MARINA TOWER mit spektakulärem Panoramablick

Diese außergewöhnliche Eckwohnung im 27. Obergeschoss des MARINA TOWER verbindet modernes Stadtleben mit einer einzigartigen Lage direkt an der Donau. Auf rund 75,38 m² Wohnfläche erwartet Sie ein hochwertiges Zuhause mit großzügigen Außenbereichen und einem beeindruckenden Blick über die Donau, die Marina, die Donauinsel, die Lobau und die Skyline der Donau City.

Das Herzstück der Wohnung bildet die ca. 31 m² große Wohnküche, die direkten Zugang zu den Außenflächen bietet. Zwei getrennte Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Tageslicht, ein separates WC, ein geräumiger Eingangsbereich sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 82,59 m².

Ein besonderes Highlight sind die insgesamt rund 24 m² großen Außenflächen. Diese setzen sich aus einem ca. 16,70 m² großen Balkon und einer ca. 7,21 m² großen Loggia zusammen. Durch die Ecklage und die Höhe im 27. Stock genießen Sie einen weitläufigen und unverbaubaren Ausblick – von den ersten Sonnenstrahlen am Morgen bis zu spektakulären Sonnenuntergängen über Wien.

Auch die Ausstattung entspricht dem hohen Anspruch des MARINA TOWER. Echtholzparkett, raumhohe Fenster, Fußbodenheizung mit integrierter Kühlung und kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Raumhöhe beträgt bis zu 2,65 m. Mit einem HWB von 22 kWh/m²a und der Energieeffizienzklasse A bietet die Wohnung zudem eine zeitgemäße energetische Ausstattung. Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2,10 m² gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Garagenstellplatz im gegenüberliegenden Gebäude kann optional übernommen werden.

Neben der Wohnung selbst bietet der MARINA TOWER ein umfangreiches Service- und Freizeitangebot. Den Bewohnern stehen unter anderem ein Concierge-Service, Fitness- und Wellnessbereiche mit Pool, ein Home-Cinema, eine buchbare Gästewohnung, eine Gemeinschaftslounge, eine Cateringküche sowie ein Supermarkt, Restaurant und Café zur Verfügung. Auch Kindergarten, Paketstation, Car- und Bikesharing, Kinderspielplatz sowie weitere Gemeinschaftsbereiche befinden sich direkt im Umfeld.

Die Lage direkt an der Donau bietet eine besondere Kombination aus urbaner Infrastruktur und Naherholung. Die U2-Station Donaumarina befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Auch der Flughafen Wien ist gut erreichbar. Donauinsel, Prater, Alte und Neue Donau sowie zahlreiche Lauf- und Radwege liegen praktisch vor der Haustür und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Ein Zuhause mit besonderem Charakter:

Die Kombination aus der erhöhten Lage im 27. Stock, der großzügigen Eckterrasse bzw. den Außenflächen, der hochwertigen Ausstattung und dem weitreichenden Panorama macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit. Wer modernes Wohnen, umfangreichen Komfort und die Nähe zur Donau mit einem außergewöhnlichen Blick über Wien verbinden möchte, findet hier eine Immobilie mit einem ganz besonderen Wohngefühl.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap