

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:	99,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

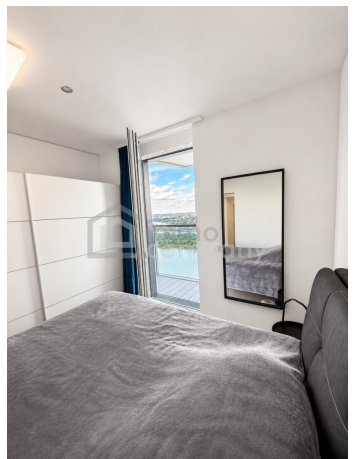
1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

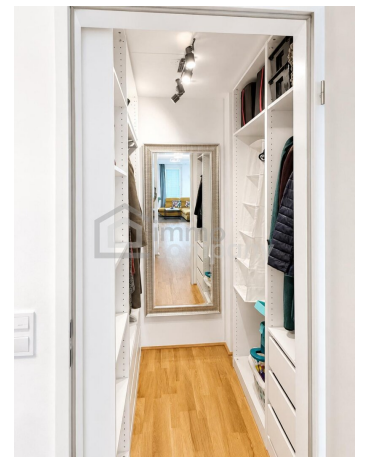


Federico Furno Marchese













*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.

@immocompany

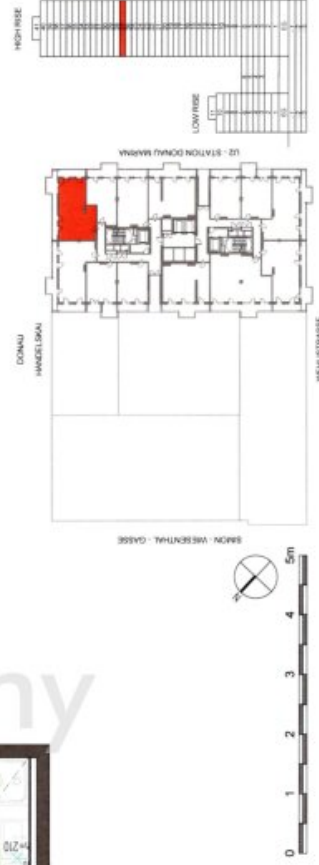
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause

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



PLANMERKE:
Die Elektroplanung ist der gebäudeinterne Versorgungsplan für die Wohnungseinheiten. Sie ist als Teil der Gebäudeplanung zu verstehen und ist mit der Bauplanung abzustimmen. Die Elektroplanung ist nicht verbindlich, sondern dient nur der Orientierung. Die Elektroplanung ist nicht verbindlich, sondern dient nur der Orientierung. Die Elektroplanung ist nicht verbindlich, sondern dient nur der Orientierung.

- Legende**
- Beleuchtung**
 - Deckenleuchte
 - Wandleuchte
 - Balkonlicht
 - E-Installation**
 - Ausw. einpolig
 - Ausw. mit Kontrolllicht
 - Wechselschalter einpolig
 - Kreuzschalter einpolig
 - Dimmer
 - Schutzkontaktsteckdose
 - Schutzkontaktsteckdose 2-fach
 - Geräteanschluss 230V
 - Geräteanschluss JAL, Leerverzögerung
 - Geräteanschluss 400V
 - Anschluss an Pot-Schleife
 - Hand/0-Automatik-Schalter (Ausgenommen Style)
 - Leuchte
 - Elektro-Badheizkörper
 - Leerverzögerung für
 - Nachrüstung Klimaanlage
 - Allg. Abkürzungen**
 - DA Durschlag
 - EH E-Herd
 - FR Feuchtraum
 - GS Geschirrspüler
 - HK Heizkörper
 - H2B Hydrant
 - KD Klappdeckel
 - KS Küchenschrank
 - WV Waschmaschine
 - FB Fußbodenheizung
 - FBK Fenst. Deckenunterkante
 - Teil- und Antennenanlage**
 - A1-Telekom Dose
 - Medientechnik Leuchte
 - Kabel TV-Dose
 - SAT-Dose
 - Brandmeldeanlage**
 - Rauchwärmemelder
 - Gegensprechanlage**
 - Gegensprechanlage Innenstelle Audio
 - Gegensprechanlage Innenstelle Video
 - Klingelkabel
 - E-Verteiler**
 - STS-Wohnungsverteiler
 - IT-Wohnungsverteiler
 - Haustechnik**
 - Raumbediengerät
 - Thermostat (Bediengerät)
 - Alarmanlage leerverzögert:**
 - Magnetzirkuit
 - Code-Tastatur unter Sprechanlage
 - Sirene-Auslass über Tür
 - Alarm-Zentrale
 - 90° Bewegungsgeber
 - Elektroverteiler:**
 - Ausführung mit einer FI-Gruppe
 - Automatische Löschanlage:**
 - Undercover-Sprinkler



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