WOHNEN WIE IM HOTEL: 3 ZIMMER MIT viel FREIFLÄCHE & DONAUBLICK



Objektnummer: 4199

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,62 m²
Nutzfläche:	96,36 m²
Gesamtfläche:	99,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.469,85 €
Kaltmiete (netto)	1.878,47 €
Kaltmiete	2.190,06 €
Betriebskosten:	311,59 €
Heizkosten:	51,52 €
USt.:	228,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner








KI Dekovorschlag




















KI Dekovorschlag











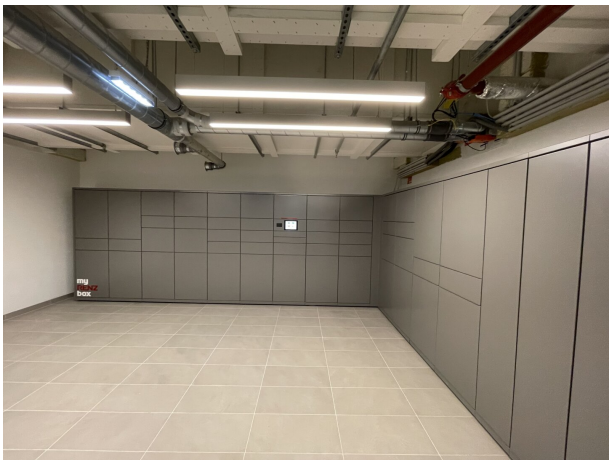




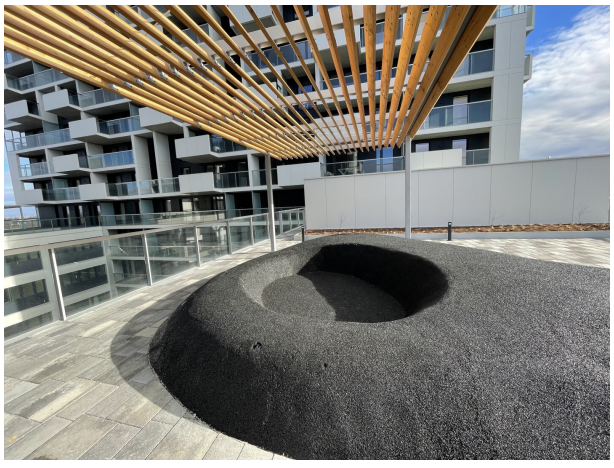




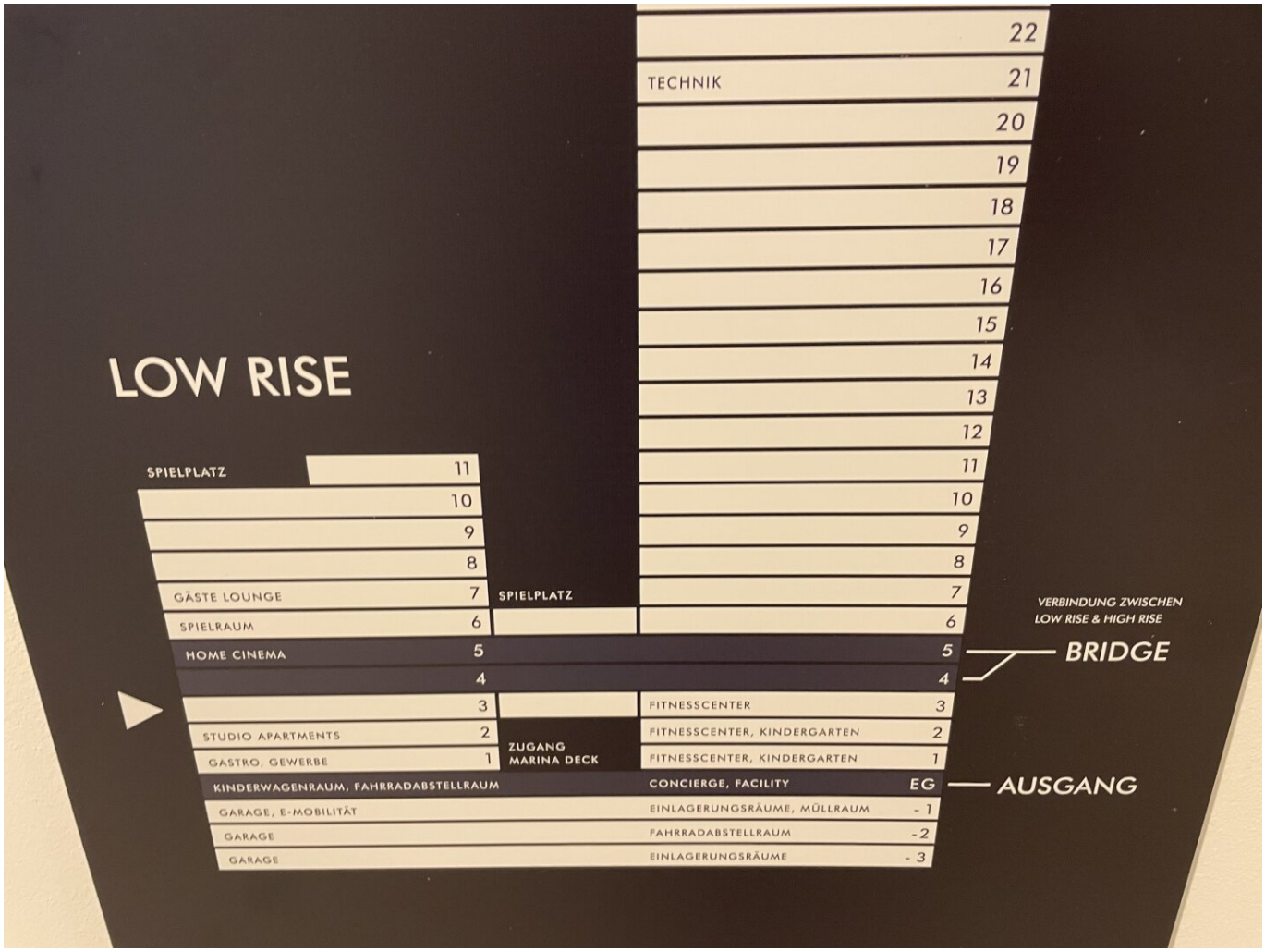









ZUGANG


LOW RISE
SPIELPLATZ
11
10
9
8
GÄSTE LOUNGE
7
SPIELRAUM
6
HOME CINEMA
5
4
3
STUDIO APARTMENTS
2
GASTRO, GEWERBE
1
KINDERWAGENRAUM, FAHRRADABSTELLRAUM
GARAGE, E-MOBILITÄT
GARAGE
GARAGE
SPIELPLATZ
ZUGANG MARINA DECK
22
TECHNIK
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
FITNESSCENTER
3
FITNESSCENTER, KINDERGARTEN
2
FITNESSCENTER, KINDERGARTEN
1
CONCIERGE, FACILITY
EG
EINLAGERUNGSRÄUME, MÜLLRAUM
- 1
FAHRRADABSTELLRAUM
- 2
EINLAGERUNGSRÄUME
- 3
VERBINDUNG ZWISCHEN LOW RISE & HIGH RISE
BRIDGE
AUSGANG

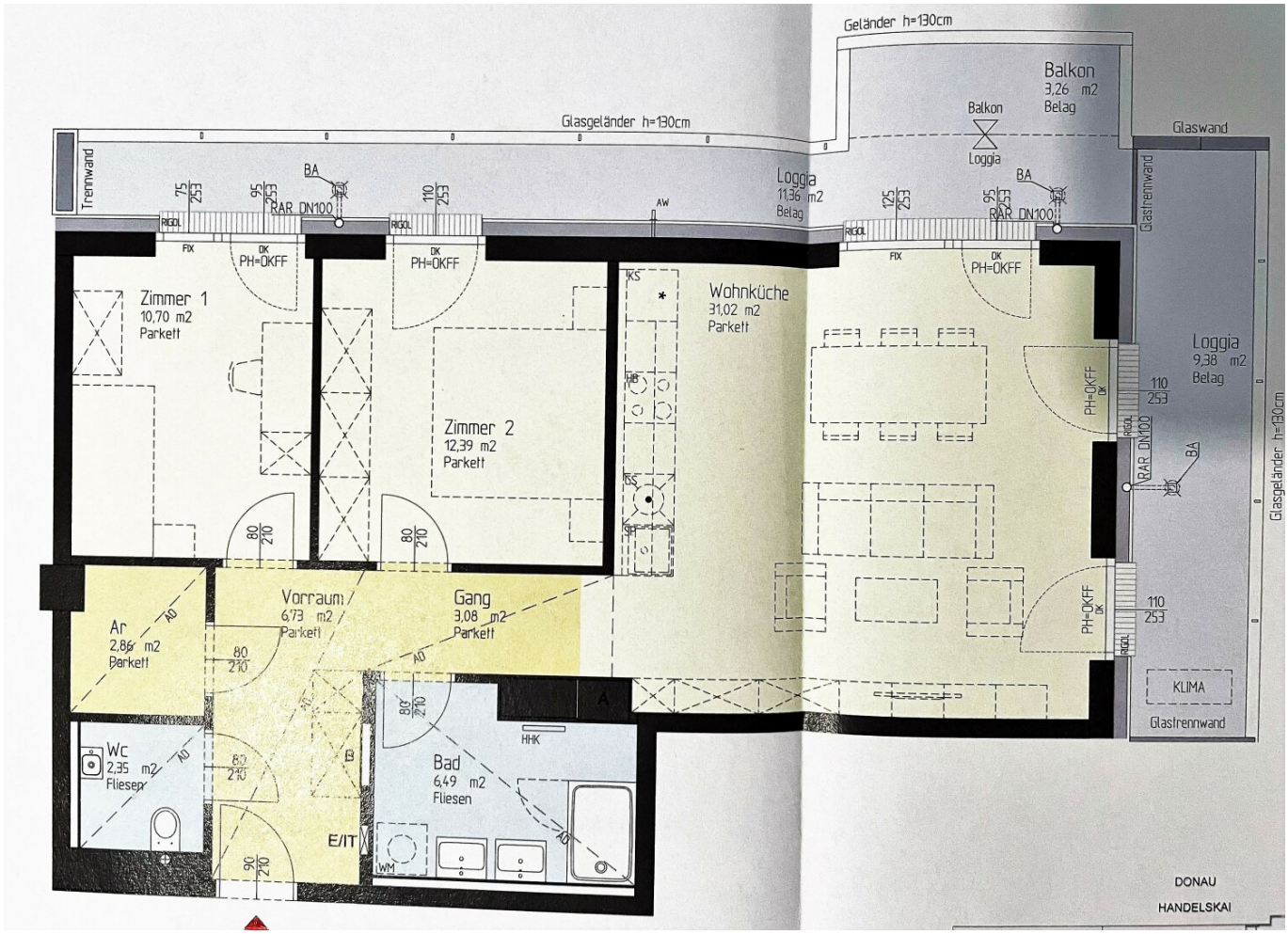



TOPS
← 71–72
73–77 →
← GÄSTE LOUNGE
← KLEINKINDERSPIELPLATZ
← GEMEINSSCHAFTS-
TERRASSE
ETAGEN PLAN
HIGH RISE




Matina




Geländer h=130cm
Balkon
3,26 m2
Belag
Balkon
Loggia
Glaswand
Glasgeländer h=130cm
Trennwand
BA
RAR DN100
Loggia
11,36 m2
Belag
AW
BA
RAR DN100
Glastrennwand
RIGOL
FIX
DK
PH=OKFF
Zimmer 1
10,70 m2
Parkett
Zimmer 2
12,39 m2
Parkett
Wohnküche
31,02 m2
Parkett
KS
HS
DS
Loggia
9,38 m2
Belag
PH=OKFF
RIGOL
RAR DN100
BA
Glasgeländer h=130cm
Ar
2,86 m2
Parkett
Vorraum
6,73 m2
Parkett
Gang
3,08 m2
Parkett
AD
PH=OKFF
KLIMA
Glastrennwand
WC
2,35 m2
Fliesen
Bad
6,49 m2
Fliesen
HHK
WM
E/IT
DONAU
HANDELSKAI

Objektbeschreibung

3-Zimmer Neubau-Wohnung mit spektakulären Ausblick über die Donau und Wien!

Diese stilvolle Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Grundriss, hochwertigen Wohnbereichen und außergewöhnlich viel Freiraum im Innen- und Außenbereich.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für Garderobe und Stauraum. Linkerhand befinden sich das separate WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum.

Geradeaus gelangen Sie in das erste Schlafzimmer. Über den anschließenden Flur erreichen Sie auf der linken Seite das zweite Schlafzimmer und auf der rechten Seite das elegant ausgestattete Badezimmer mit einer Dusche, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit integrierter, voll ausgestatteter Wohnküche. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Loggia, welche einen unglaublichen Ausblick bietet. Ein weiteres besonderes Highlight ist die großzügige, weitere Loggia, die sowohl von beiden Schlafzimmern als auch vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Diese führt zusätzlich in einen kleinen, nicht überdachten Außenbereich und bietet somit einen weiteren privaten Freiraum.

Lassen Sie sich von der hochwertigen ausgestatteten Wohneinheit und der wunderschönen Architektur, sowie dem tollen Wohnkonzept inspirieren!

Es erwarten Sie Freizeit- und Ruheflächen, Fitness- und Wellnessbereich (Sauna ist kostenpflichtig: zusätzlich über die App buchbar), Marina Deck als allgemeine Begegnungszone und Verbindung zur Donau. Wer hier wohnt, hat einen urbanen, modernen Lifestyle direkt an der Wasserfront bei der Donaumarina mit eigenem Marina Deck und direktem Zugang zum rechten Donauufer.

Services im Haus (Gemienschaftsräume):

- großzügiger Lobby- und Empfangsbereich

- Concierge-Service
- Home Cinema
- acht Personenaufzüge
- ein Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellplatz
- Catering Station
- Gästelounge
- RENZ - Paketfachanlage
- Kinderspielplatz / Jugendspielplatz
- Hunde- und Fahrradwaschstation

Infos zum Gebäude:

Das fertige Projekt umfasst zwei Gebäudeteile: „High Rise“ und „Low Rise“ und ist eines der innovativsten, einzigartigsten und gegenwärtig umfangreichsten Wohn- und Stadtentwicklungsprojekte Österreichs. Mittels "MARINA DECK" - einer Überplattung des Handelskais sowie der ÖBB-Bahntrasse - erfolgt die direkte Erschließung des rechten Donauufers. Für die Gestaltung des "MARINA DECK" ist ein parkähnliches Grünraumkonzept vorgesehen, welches die Attraktivität der Standortlage wesentlich aufwertet. Das Deck verbindet zudem den "MARINA TOWER" mit dem rechten Donauufer und ermöglicht den zukünftigen Wohnungseigentümern auf diese Weise einen direkten Zugang zur MARINA WIEN - Wien's modernem Yacht- und Sportboothafen - sowie zum Treppelweg.

Ausstattung (Wohnung):

- Echtholzparkettböden,
- Fußbodenheizung,
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Stützkühlung.
- Wärmeversorgung: Fernwärme bzw. Geothermie
- Telekabel-, A1- sowie SAT-Anschluss in jeder Wohnung,
- Sicherheitstür
- verglaste Loggia
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Innenjalousien

Den Hausbewohnern stehen Garagenplätze zur Miete zur Verfügung. Anmietbar über die Hausverwaltung je nach Verfügbarkeit.

Lage:

Der Marina Tower liegt direkt am Wasser, und auch mitten im Grünen. Somit ist es die perfekte Kombination zwischen Urbanität und grüner Umgebung. Die Nähe zur Innenstadt, zum Wiener Prater und zur Donauinsel bietet Ihnen zahlreiche Freizeit- und Erholungseinrichtungen, sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.

Nahversorgung:

Das Stadion Center mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar. Die nähere Umgebung (Alte Donau, Lobau, Prater) bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an.

Nahversorgung in der Sockelgeschosszone **(Marina Plaza):** über insgesamt drei Geschosse erstrecken sich großzügige Gastronomie- und Gewerbeflächen wie etwa das Ärztezentrum, ein Kindergarten, Café, Supermarkt, Fitnessstudio, Apotheke, Trafik, etc.

Anbindung:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist bestens gegeben. Die U2-Station "Donaumarina" liegt direkt nebenan. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind z.B. der Stephansdom, der Flughafen, die Universität oder das Messezentrum schnell erreichbar. Auch die Wirtschaftsuniversität (WU) liegt nur einige U-Bahnstationen entfernt von Ihrem neuen Zuhause. Der Bahnhof "Praterstern" ist schnell erreichbar (Nah- und Fernverkehr der ÖBB). Zum Flughafen Wien-Schwechat gelangen Sie in nur ca. 16 Autominuten.

Der hausinterne Carsharing bietet: Autos, Scooter und Elektrofahrräder für eine maximale Flexibilität.

- U-Bahn: U2 „Donaumarina“
- Busse: 77A, 79A, 79B
- S-Bahn: S80

Konditionen:

Vermietet wird auf **3 Jahre** ab **sofort;**

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Lift, Steuern und Abgaben): **€ 2.469,85**

Kaution: € 8.000,- // Vertragserrichtung: € 360,- // provisionsfrei für den Mieter!

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen. **Haushaltsversicherung, Telefon, Kabel, TV, Internet** sind durch den Mieter separat zu tragen und anzumelden.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an:
stifter@pr-immobilien.at

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
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