

**Sky Living im Marina Tower – Exklusive
4-Zimmer-Wohnung im 24. Stock mit Panorama-Balkon
samt Stellplatz**



Objektnummer: 6352/2576

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 32,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Gesamtmiete	2.999,00 €
Kaltmiete (netto)	2.229,20 €
Kaltmiete	2.999,00 €
Betriebskosten:	769,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

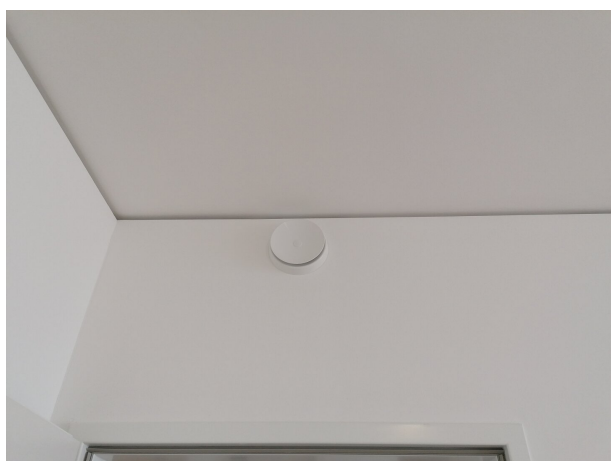
AURELIUM REAL ESTATE GmbH





























DK	Druckpfenster
FX	Fremungslager
PH	Panoptische
OKF	Fertige Fußbodenbohrkerne
MCK	Maschinenkopf
HMK	Handschloßkörper
FL	Frachtfachwerköffnung
AW	Außenwasseranschluss
RD	Raumhöhe
AD	abgedeckte Abgange
RAR (siehe A)	Rahmenstärke mit Dimension
A	Schacht
B	Fußbodenbezugswinkel
E	E-Verteiler
IT	IT-Verteiler
GD	Geschwindigkeits
H	Held / Backstein
SP	Spüle
KB	Kühlschrank
WM	Waschmaschine
AR	Abstellraum
BA	Bodenplatte
KUMA	Außenfläche für Türschloß mit Außenansicht Kontrollstation für Zugkraft



MARINA TOWER
Holding GmbH
Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)167 826-0 FAX 1115
www.marina-tower.at

Marina

Wehlstraße 291



STIEGE 2	24,00
TOPNR.	263
Wohnfläche	98,41 m²
Loggia	17,74 m²
Wohnnutzfläche	116,15 m²
Balkon/Terrasse	3,29 m²
Entfernungswert	Nr.: 2.263 ca. 2,10 m
Raumhöhe RH	≥ 2,65 m

[illegible]

Objektbeschreibung

Mit folgendem Link gelangen Sie zur Online-Besichtigung des Objektes: [LINK](https://storage.justimmo.at/video/1080p/4YBGirwjNf5Q0r3GHJ1dhn.mp4) oder <https://storage.justimmo.at/video/1080p/4YBGirwjNf5Q0r3GHJ1dhn.mp4>

Hoch über den Dächern Wiens erwartet Sie diese außergewöhnliche Wohnung im **24. Stock des Marina Tower**. Mit einer großzügigen **Nutzfläche von ca. 99 m²** sowie einem **ca. 20 m² großen Balkon- bzw. Loggia** bietet diese Immobilie modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und ein beeindruckendes Wohngefühl in urbaner Lage. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen einen nahtlosen Übergang zum großzügigen Balkon, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Ausblick über die Stadt und die umliegende Umgebung.

Die Wohnung verfügt über **insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die sich ideal als Schlafräume, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Damit eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Die moderne **Einbauküche** bietet ausreichend Platz und ermöglicht komfortables Kochen im Alltag. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet den perfekten Treffpunkt für Familie und Gäste.

Besonders komfortabel präsentiert sich die Wohnung durch **zwei vollwertige Badezimmer**, die einen hohen Wohnkomfort und maximale Alltagstauglichkeit gewährleisten.

Ein **praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum und unterstützt eine optimale Organisation des Wohnbereichs.

Die monatliche Bruttomonatsmiete beläuft sich auf 3.000 Euro (zzgl. Energiekosten) und die Kautions beträgt 4 Bruttomonatsmieten. Ein Einzug ist ab sofort möglich.

Raumaufteilung im Überblick:

- Wohn- und Essbereich
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

- Abstellraum
- Balkon/Loggia mit ca. 20 m²

Der **Marina Tower** zählt zu den modernen Wohnprojekten Wiens und überzeugt durch hochwertige Architektur, ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine attraktive Lage nahe der Donau. Die Kombination aus urbanem Lifestyle, moderner Bauqualität und beeindruckender Aussicht macht diese Wohnung zu einer besonders begehrten Wohnadresse.

Das Wohnen im **Marina Tower** steht für ein modernes Lifestyle-Konzept und bietet seinen Bewohnern zahlreiche exklusive Annehmlichkeiten über das reine Wohnen hinaus. Ein Concierge-Service unterstützt im Alltag und sorgt für zusätzlichen Komfort. Für besondere Filmabende steht ein hauseigenes **Home Cinema** zur Verfügung, das ein privates Kinoerlebnis in stilvollem Ambiente ermöglicht. Darüber hinaus haben Bewohner:innen die Möglichkeit, eine Mitgliedschaft im hauseigenen **Fitnessclub** zu erwerben, der neben modernen Trainingsbereichen auch ein elegantes **Schwimmbad** umfasst und somit optimale Voraussetzungen für Sport und Erholung bietet.

Praktische Einrichtungen wie eine **Hunde- und Fahrrad-Waschstation** sowie eine **Catering-Station** ergänzen das durchdachte Serviceangebot des Hauses. Für Besucher steht zudem eine komfortable **Gästelounge** zur Verfügung, in der Übernachtungen für Gäste zu einem Preis von lediglich **EUR 35 pro Tag** möglich sind.

Diese Immobilie vereint **Großzügigkeit, Komfort und urbanes Lebensgefühl** – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 664 2474620**

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

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 <2.250m

Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <1.500m
Universität <750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap