

**High-End Residence - Marina Tower - Vollmöbliert - Ab Juli
- Parkplatz**



Objektnummer: 7618/918

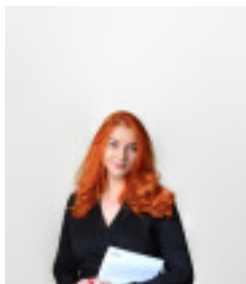
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,79 m ²
Zimmer:	5
WC:	3
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	6.000,00 €
Kaltmiete (netto)	6.000,00 €
Kaltmiete	6.000,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

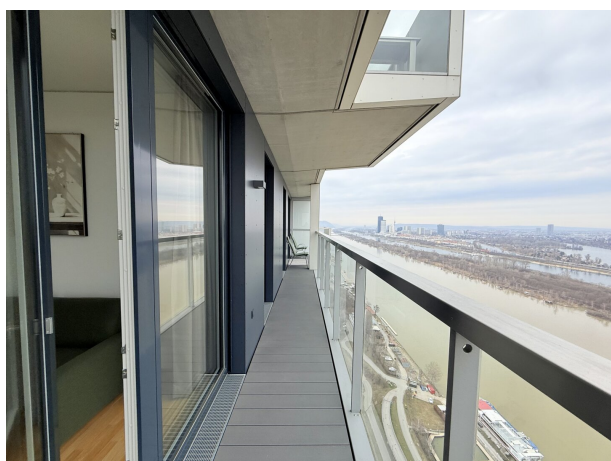
Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Tomilovych

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 85











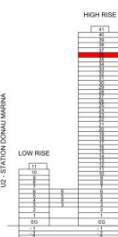






Legende

DK	Drehklapp-Fenster
FIX	Fixverglasung
PH	Parapethöhe
OKFF	Fertige Fußbodenoberkante
MOK	Mauerkante
HHK	Handtuchheizkörper
FL	Frischlufthochströmöffnung
AW	Außenwasseranschluss
RH	Raumhöhe
AD	abgehängte Decke
RAR DN100	Regenabfallohr mit Dimension
A	Schacht
B	Fußbodenheizungsverteiler
E	E-Verteiler
IT	IT-Verteiler
GS	Geschirrspüler
HB	Herd / Backrohr
SP	Spüle
KS	Kühlschrank
WM	Waschmaschine
AR	Abstellraum
BA	Bodenstapel
KLIMA	Auflastfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
⊗	Kondensatablauf in Zwischendecke



BUWOG

IES Immobilien

MARINA TOWER
Holding GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)187 828-0 DW 1111
www.marinatower.at

Marina
ENTWICKELT VON

Wehlstraße 291
1020 Wien



STIEGE 2	36.OG
TOPNR.:	394
Wohnfläche	125.79 m²
Loggia	30.71 m²
Wohnnutzfläche	156.50 m²
Balkon/Terrasse	3.25 m²
Einlagerungsraum	Nr.: 2.394
Raumhöhe RH	≥ 2,75 m
bei AD mind.	≥ 2,45 m

PLANCKOPIE
Änderungen an der geplanten Wohnraumaussage bzw. Wohnnutzfläche, sollen den Käufer zumutbar, beispielsweise wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und eine entsprechende oder verfügbare Nutzung des Objekts nicht unzulässig beeinträchtigen, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder anderen Gründen ergeben.
Alle Maße sind in Zentimetern. Türhöhen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf F.O.N., Längen, Höhen und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Baulastische Trennung sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Baueinstellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße vorbehalten.
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Datum: 16.07.2021

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, vollständig möblierte High-Rise-Residence im 36. Obergeschoss bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Mit spektakulären Panoramablicken über Wien und die Donau, großzügigen Außenflächen und einer hochwertigen Ausstattung verbindet diese Wohnung urbanen Luxus mit höchstem Wohnkomfort.

Auf rund 125 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Eleganz, Großzügigkeit und Funktionalität harmonisch vereint.

Das Herzstück der Wohnung bildet die lichtdurchflutete Wohnküche mit rund 47 m². Großzügige Glasflächen eröffnen beeindruckende Ausblicke auf die Donau und die Wiener Skyline. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gesellige Abende und entspanntes Wohnen auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen: Mehrere Loggien und Terrassen mit insgesamt über 30 m² erweitern den Wohnraum nach draußen. Von nahezu jedem Zimmer aus gelangt man direkt ins Freie und genießt den einzigartigen Blick über die Stadt – ein Wohngefühl mit echtem Penthouse-Charakter.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Zwei stilvolle Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – sorgen für höchsten Komfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und ist bis ins Detail hochwertig ausgestattet. Stilvolle Möbel und ein harmonisches Designkonzept schaffen ein sofort bezugsfertiges Zuhause auf höchstem Niveau.

Der Marina Tower zählt zu den modernsten und prestigeträchtigsten Wohnprojekten Wiens und bietet seinen Bewohnern ein außergewöhnliches Maß an Komfort.

Fünf Personenaufzüge sowie ein zusätzlicher Lastenaufzug sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit aller Etagen. Ein 24-Stunden-Concierge-Service steht den Bewohnern jederzeit zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet das Gebäude zahlreiche exklusive Gemeinschaftsbereiche, darunter eine Eventküche, einen Kinoraum sowie eine stilvolle Gästelounge. Familien profitieren von einem Outdoor-Spielplatz, einem Indoor-Spielraum sowie einer Dachterrasse im Low-Rise-Bereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine Paketstation, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie eine Hundewaschstation.

Mietkonditionen

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 6.000 EUR inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser sowie einen Garagenstellplatz.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m
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