

**MARINA TOWER - LUXURIÖSE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT  
GROSSZÜGIGEM BALKON - ATEMBERAUBENDER BLICK  
ÜBER WIEN IM 32. STOCK - GARAGE OPTIONAL - U2  
DONAU MARINA**



**Objektnummer: 5032**

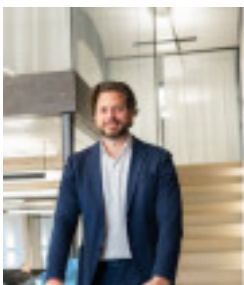
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

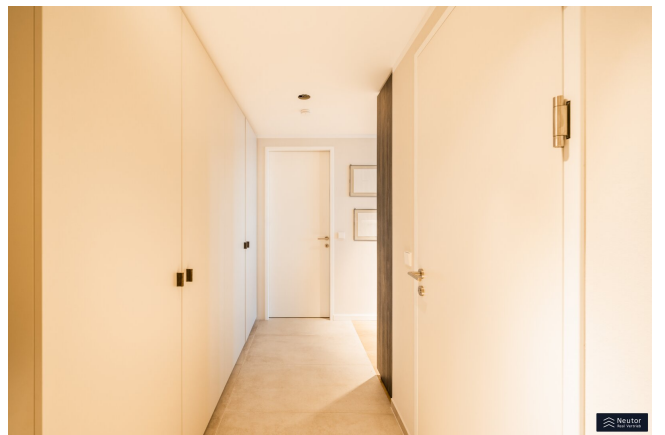
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Wehlistraße          |
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien            |
| Baujahr:                      | 2022                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Möbliert:                     | Teil                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 125,79 m²            |
| Nutzfläche:                   | 129,05 m²            |
| Gesamtfläche:                 | 129,05 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,81 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77               |
| Kaufpreis:                    | 1.090.000,00 €       |
| Betriebskosten:               | 433,68 €             |
| USt.:                         | 48,47 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**



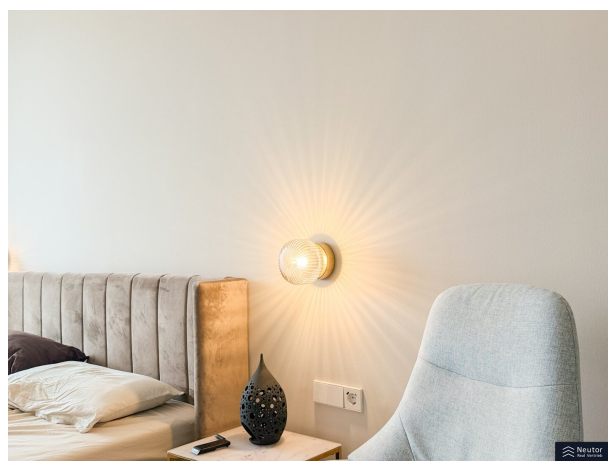
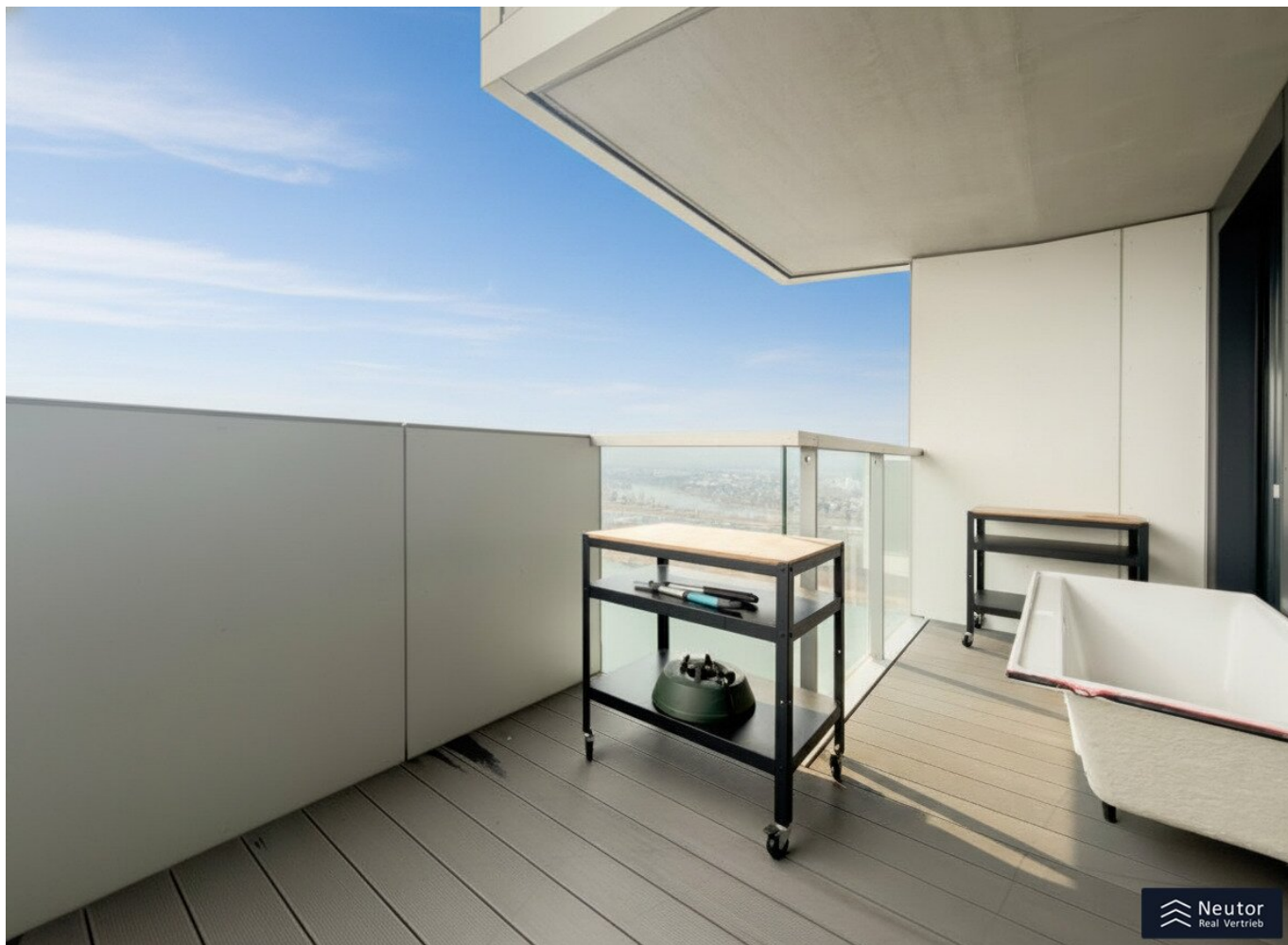










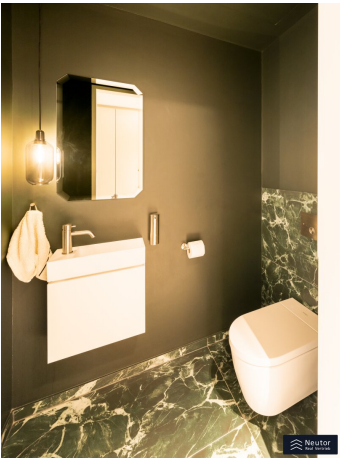
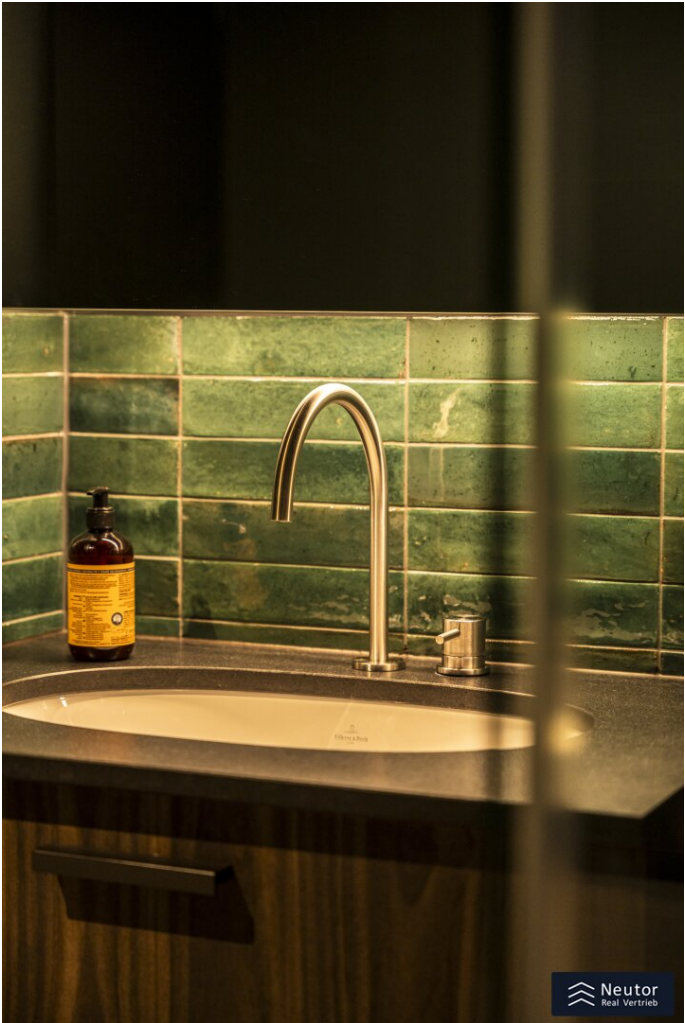
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung im 32. Stockwerk des Marina Towers, mitten im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks mit unvergleichlichem Fernblick über Wien, U-Bahn-Nähe und optionalem Stellplatz.

### Eckdaten:

Wohnfläche: 111,66 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4 - aktuell nutzt der Eigentümer die Wohnung als 3-Zimmerwohnung und stellt auf seine Kosten gerne das vierte Zimmer wieder her

Balkon: ja - ca. 3,26 m<sup>2</sup>

Loggia: ja - ca. 14,13 m<sup>2</sup>

Küche: ja - offene Wohnküche

WC: 2

Badezimmer: 2, mit Walk-In Dusche und Badewanne

Waschmaschinenanschluss: ja, im AR

Abstellraum: ja

Fußbodenheizung: ja

Deckenkühlung: ja

Möblierung: zum Teil im Kaufpreis enthalten

Keller: ja

Lift: ja

Stock: 32. Etage

Stellplatz: ja - Nr 213 optional zu erwerben



Fahrradabstellplatz: ja

## **Beschreibung:**

Luxusimmobilie "Marina Tower"

Willkommen in der atemberaubenden Luxusimmobilie "Marina Tower". Diese exklusive Wohnung befindet sich im 32. Stockwerk auf einer Höhe von 110 Metern und bietet Ihnen einen unvergleichlichen Fernblick über Wien. Mit hochwertigem Umbau, einem optionalen Tiefgaragenstellplatz, Deckenkühlung, Fußbodenheizung und edlem Parkettboden erleben Sie hier ein unvergleichliches Wohngefühl und ein außergewöhnliches Ambiente. Die ausgezeichnete Lage in der Nähe der U-Bahn-Station U2 Donaumarina ermöglicht Ihnen in wenigen Minuten die Innenstadt zu erreichen. Die 3 großzügig Räume mit dem Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung mit direktem Zugang zum Balkon bietet die perfekte Mischung aus Eleganz und Komfort. Es war ursprünglich eine 4 Zimmerwohnung, welche nach Fertigstellung aufwändig ein weiteres Mal auf Kundenwunsch saniert wurde. Das 4. Zimmer stellt der Eigentümer auf Wunsch gerne her. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Stauraum und Ordnung. Für Ihre Gäste steht ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung, welches absolute Privatsphäre garantiert. Die 2 Badezimmer dieser Immobilie sind wahre Highlights. Das erste Badezimmer beeindruckt mit einer begehbaren Dusche und einem Ankleidebereich, der direkt mit dem Schlafzimmer verbunden ist. Das zweite Badezimmer bietet eine luxuriöse Badewanne und eine weitere begehbare Dusche, ebenfalls mit direktem Zugang zum Schlafzimmer. Beide Badezimmer sind mit wunderschönen dunkelgrünen Fliesen ausgestattet, die Eleganz und Raffinesse ausstrahlen. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich besticht durch seine moderne Ausstattung. Sie gelangen vom Schlafzimmer sowie vom Wohn- und Essbereich auf den Balkon und die Loggia, von wo aus Sie einen spektakulären Blick auf die Donau und das Ernst-Happel-Stadion sowie über die Stadt genießen können. Solch grandiose Sonnenuntergänge haben Sie wahrscheinlich noch nie gesehen.

Große Fensterfronten sorgen für viel Licht und schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Die 2 Schlafzimmer sind mit edlem Parkettboden ausgelegt und bieten Ihnen einen ruhigen Rückzugsort für erholsamen Schlaf und pure Entspannung. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie das ganze Jahr über angenehme Wärme und Behaglichkeit. Das Apartment befindet sich im 32. Stockwerk und bietet Ihnen einen atemberaubenden Ausblick über die Stadt. Hier erleben Sie das Gefühl von Freiheit und Exklusivität, das nur eine solch hochwertige Immobilie bieten kann.

Die Wohnung wurde vom heimischen Handwerkstischler ausgestattet. Dazu zählt die Küche mit echtem Quarzitsteinplatte, beleuchteter Glasvitrine, Einbauschränke im Eingangsbereich,

begehbbarer Garderobe und vieles mehr. Diese Einbauten sind im Kaufpreis enthalten.

Als Bewohner des Marinatowers kommen Sie in den Vorzug, sämtliche Convenience-Angebote zu genießen:

- Gästelounge: für eine Party oder einen Übernachtungsgast kostengünstig zu buchen,
- Home Cinema,
- Kinderspielplatz,
- Paketstation,
- Hundewaschstation.

Willkommen im "Marina Tower" – einem Ort, der Luxus und Eleganz auf höchstem Niveau verkörpert. Gönnen Sie sich das außergewöhnliche Wohngefühl, das dieses Apartment bietet, und lassen Sie sich von seiner Schönheit verzaubern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

#### **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 1.090.000,-

**Garagenstellplatz:** € 50.000,- / optional - im Kaufpreis nicht enthalten

**BK Whg:** ca. € 616,58 inkl. USt. und Rücklage

**BK Stellplatz:** ca. € 61,69 inkl. USt. und Rücklage

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Lage des "Marina Tower" ist ideal, nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station U2 Donau Marina entfernt, was schnelle und bequeme Zugänge zur Stadt bietet. Zusätzlich

profitieren Sie von den vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung des "Marina Tower".

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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

## **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