

**Erstbezug! 2-Zimmer Wohnung mit Topaussicht und  
Balkon, Nähe Neue Donau**



**Objektnummer: 3862**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,66 €
<b>USt.:</b>	22,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH











## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Kauf gelangt eine 2- Zimmer Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk.

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im 37. Stock des neu gebauten Marina Towers. Die ca. 54m<sup>2</sup> Fläche teilen sich auf in eine Wohnküche, ein Zimmer, einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum. Zusätzlich dazu bietet die Wohnung eine ca. 9 m<sup>2</sup> große Loggia und einen ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon. In den Zimmern der Wohnung wurde hochwertiger Eichenparkett verlegt und in den Nassräumen modernes, helles Feinsteinzeug. Die 3-fach verglasten Fenster können mittels einer Fenstermarkise im Handumdrehen verdunkelt werden. Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz in der APCOA Tiefgarage zu mieten.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den geräumigen Vorraum, der Ihnen direkt den Weg in die ca. 21m<sup>2</sup> große Wohnküche bietet. Eine hochmoderne, voll ausgestattete Küche wartet hier bereits darauf, von Ihnen eigeweiht zu werden. Eine Sofalandschaft und ein Esstisch für mehrere Personen kann in der Wohnküche ebenfalls leicht Platz finden. Eine große Glasschiebetür gibt den Weg auf den ca. 12m<sup>2</sup> großen Balkon/Loggia frei, von der Sie eine atemberaubende Aussicht auf die Donauinsel genießen können. Entspannten Abenden steht hier nichts mehr im Weg. Durch eine Tür gelangen Sie in das ca. 17m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Auch hier haben Sie Zugang auf die Loggia. Für ein großes Bett und einen Schreibtisch oder Schränke finden Sie hier Platz. Vom Vorraum erreichen Sie einen weiteren Vorraum, der Ihnen Platz für zusätzliche Staufläche bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die separate Toilette befindet sich am Wohnungseingang. Waschbecken und Toilette sind von Villeroy& Boch und sämtliche Armaturen von Grohe.

Die Wohnung ist zurzeit befristet bis zum 30.09.2026 vermietet und erzielt monatlich eine Netto Mieteinnahme von ca. € 1.230,00,-

Der Marina Tower befindet sich in einer ausgezeichneten Lage. Die U-Bahnlinie U2 bringt Sie schnell in die Innenstadt mit seiner perfekten Anbindung an die U1. Auch viele S-Bahnen und



Straßenbahnlinien sind schnell zu erreichen, am Knotenpunkt Praterstern. Weiters verfügt der Tower über besondere Zusatzmerkmale und Annehmlichkeiten. Ein Fitnessstudio und ein Café können gegen eine Gebühr genutzt werden. Sie haben die Möglichkeit Auto und Fahrräder mittels Car Sharing zu mieten. Ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Trafik sorgen für noch mehr Komfort und ersparen lange Wege. Weiters können Sie Gebrauch vom umfangreichen Concierge Service machen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Möglichkeit.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
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