

**Stilvoll, exklusiv Wohnen mit Panoramablick in der Skyline von Wien - Möblierte Luxus-Apartment in Toplage**



**Objektnummer: 5725**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	3.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**















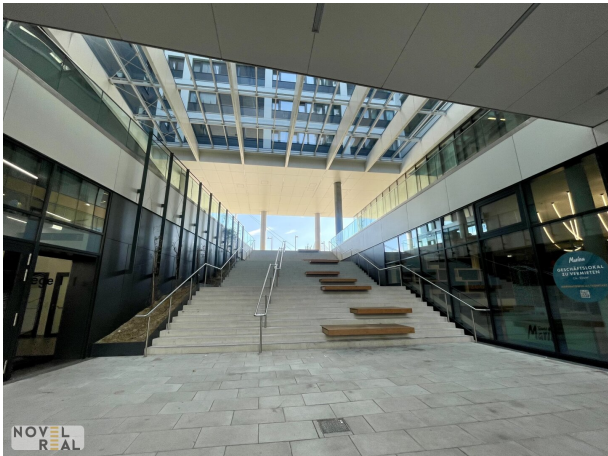






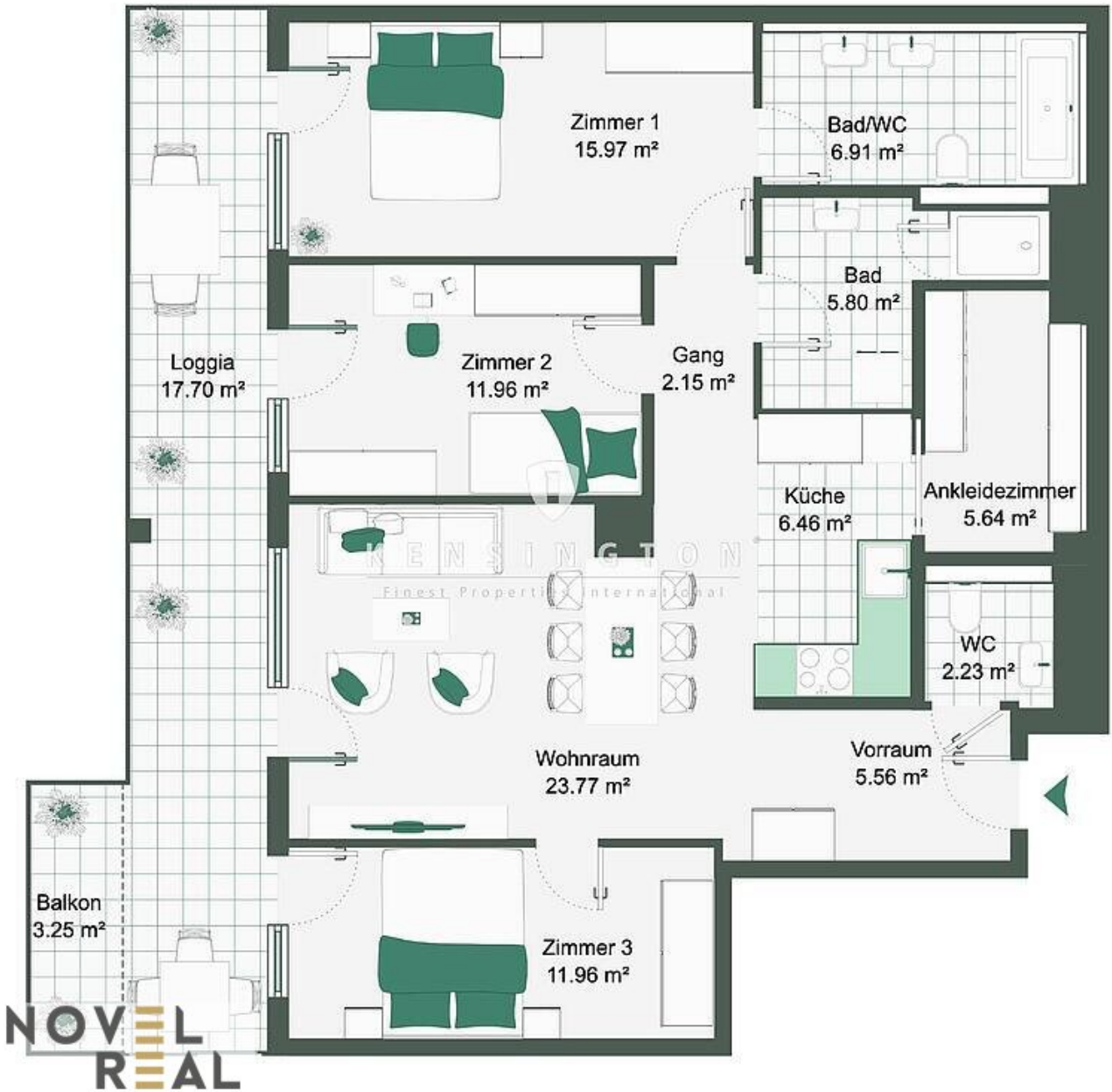












**NOVEL REAL**



## Objektbeschreibung

Selten bietet sich die Gelegenheit, in einem architektonisch so beeindruckenden Neubau mit einer derart exklusiven Ausstattung auf höchstem Wohnniveau zu residieren. Diese westseitige, möblierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 26. Obergeschoss und bietet einen atemberaubenden Blick auf den Prater und das Ernst-Happel-Stadion. Nur einen Steinwurf entfernt von der U2-Station „Donau Marina“, wurde bei dieser Immobilie jedes Detail im Außen- und Innenbereich sorgfältig durchdacht und mit einer luxuriösen Linie umgesetzt.

Die Wohnung besticht durch eine Premium-Ausstattung, die eine Fußbodenheizung und -kühlung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung umfasst. Das Interieur wurde nur mit den besten Materialien ausgestattet, einschließlich einer modernen, hochwertigen Einbauküche. Der variable Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 98,41 m<sup>2</sup> zeichnet die helle Vierzimmer-Wohnung aus, die drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein eigenes Ankleidezimmer bietet. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die westseitige Loggia mit Balkon verspricht herrliche Sonnenstunden.

### Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- Großzügiges Wohn – Esszimmer mit Zugang zur Loggia und Balkon
- Zum Wohnzimmer offene voll ausgestatteter Küche mit Zugang zu großem Abstellraum
- Master Bedroom mit Zugang zur Loggia und En- Suite Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette)
- 2 Zimmer mit Zugang zur Loggia und Balkon
- Badezimmer mit bodentiefer großer Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß
- Separate Toilette

## **Highlights Apartment:**

- Moderner Grundriss und elegante Materialien
- Umwerfender Fernblick
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Parkettboden
- Modern geflieste Bäder
- Neuwertiges Interieur
- Hochwertige Einbauküche mit BORA-Induktionsfeld, SIEMENS Einbaubackofen, MIELE Weinkühlschrank und GAGGENAU Geschirrspülmaschine
- Drei Flachbild-TVs
- Bauknecht Waschmaschine
- Tiefgaragen-Stellplatz inklusive

## **Allgemeine Ausstattung:**

- Kellerraum
- Fahrrad- und Kinderwagenräume



- Großzügiger Lobby- und Eingangsbereich im Erdgeschoss
- Paketboxen für die Hinterlegung von Paketen
- Hochwertige Gemeinschaftsräume wie Home Cinema, Gästewohnung, Kinder- und Jugendspielplatz sowie eine Cateringküche
- Indoor-Fahrrad- und Hunde-Waschstation

Ein weiteres Highlight ist das kostenpflichtige Fitnessstudio "ALFA-Sportsclub" mit eigenem Zugang via Aufzug. Hier können Sie direkt von Ihrem Apartment in Ihre eigene Fitness- und Wellness-Oase gelangen und im großen Pool entspannen.

Im Gebäudesockel erstreckt sich über drei Geschosse eine großzügige Geschäftszone für Gastronomie und Geschäfte – inklusive eines Supermarkts. Des Weiteren befinden sich ein Kindergarten im Haus und ein Concierge-Service (teilweise kostenpflichtig) für Ihre Wünsche. Über das Car- und Bikesharing von MO-Point bleiben Sie jederzeit flexibel mobil. Bewohner können über eine App buchbare Räumlichkeiten wie das Home Cinema, eine Cateringküche für besondere Anlässe und eine Gästelounge nutzen. Ein Gemeinschaftsraum steht z.B. für Kindergeburtstage zur Verfügung, während das Marina Postfach und die Waschstation für Hunde und Fahrräder zusätzlichen Komfort bieten.

Das Projekt "Marina Tower" verbindet modernen urbanen Lifestyle mit hoher Lebensqualität in Wien. Es bietet rund 500 luxuriöse Eigentumswohnungen auf 41 Stockwerken, alle mit unverbaubarem Blick auf die Donau. Zu den Annehmlichkeiten gehören ein kostenpflichtiges Fitness- und Wellnesscenter, das Marina Deck mit direktem Zugang zum Donauufer, ein Kindergarten, ein Café und ein Supermarkt. Die Lage im grünen Herzen Wiens, der Leopoldstadt, bietet Nähe zur Innenstadt, dem Wiener Prater und der Donauinsel, sowie schnellen Zugang zu wichtigen Orten über öffentliche Verkehrsmittel. Das einzigartige Design umfasst die beiden Wohntürme "High Rise" und "Low Rise", umlaufende Loggien, Balkone und Terrassen. Das Marina Deck, eine Verbindung über den Handelskai, schafft attraktive Freizeit- und Erholungsräume und einen Zugang zum Marina Yachthafen. Weitere Services umfassen Car- und Bike-Sharing, eine Gästelounge, ein Heimkino, eine Paketfachanlage, einen Kinderspielplatz sowie Waschstationen für Hunde und Fahrräder.

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber

übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <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