

**# SQ - LIVING WITH SUNSHINE - ELEGANTE 3 ZIMMER  
NEUBAUWOHUNG DIREKT BEI U2 DONAUMARINA**



**Objektnummer: 20064**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	99,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,16 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	740.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.882,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,77 €
<b>USt.:</b>	29,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

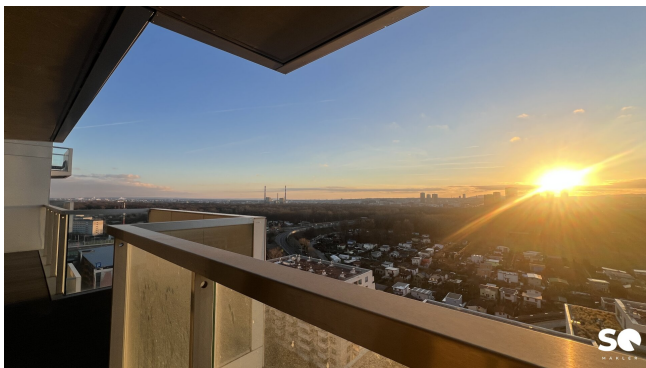
## Ihr Ansprechpartner

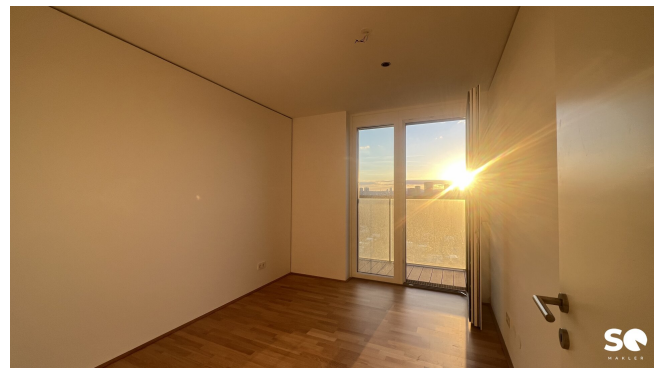


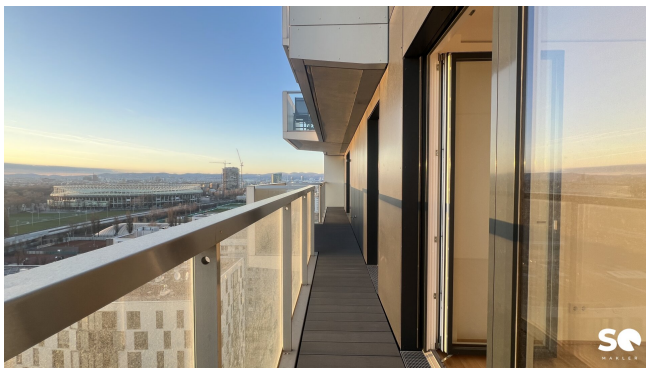
**B.A. Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6





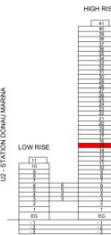
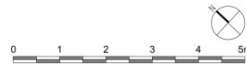
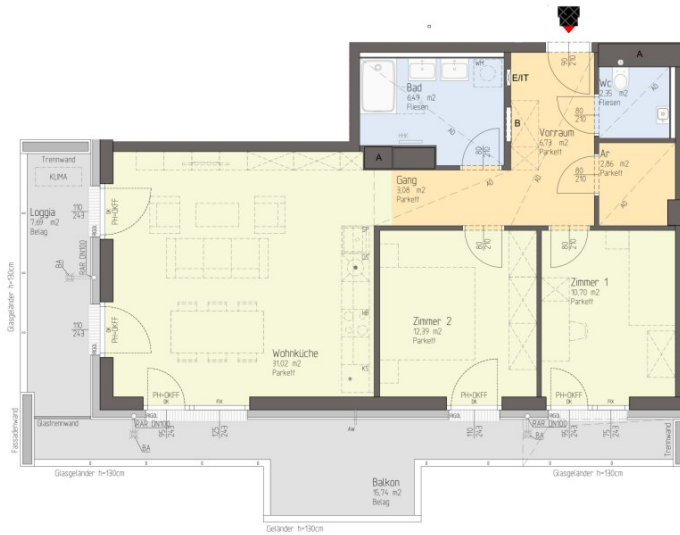






**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR<sub>DW100</sub> Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Herd / Backrohr
- SP Spüle
- KS Küchschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- KLIMA Aufstieffläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- KLIMA 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**  
ERWÜLTZT LEBEN

Wehlstraße 291  
1020 Wien



**STIEGE 2** 15.0G  
**TOPNR.:** [Symbol]

Wohnfläche	75,62 m²
Loggia	7,69 m²
Wohnnutzfläche	83,31 m²
Balkon/Terrasse	15,74 m²
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 158 ca. 2,10 m²
Raumhöhe RH	≥ 2,55 m
bei AD mind.	≥ 2,25 m

**PLANKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wohnraumbauweise bzw. Wohnfläche, sofern diese nicht zentral, sondern an der geneigtig mit achsen geneigt sind und anfallige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht zentral beschränkt werden. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen oder architektonischen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimetern. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOS. Längen- und Flächenangaben sind gerundet. Die Einzeichnung ist als 2D-Plan zu verstehen. Die Einzeichnung ist als 2D-Plan zu verstehen. Die Einzeichnung ist als 2D-Plan zu verstehen.

Datum: 29.05.2020



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine elegante 3-Zimmer-Wohnung im Marina Tower, einem modernen Hochhaus im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung liegt im 15. Stock und bietet auf ca. 76 m<sup>2</sup> eine optimale Raumaufteilung:

- Wohnküche
- Zwei Schlafzimmer
- Geräumiger Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine ca. 7,69 m<sup>2</sup> große Loggia und einen ca. 15,74 m<sup>2</sup> große Terrasse/Balkon.

**Ausstattung** Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und modern:

- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Helles Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- 3-fach verglaste Fenster mit Fensterjalousien zur einfachen Verdunkelung
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette

## Raumaufteilung und Highlights

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Vorraum, der in die ca. 31 m<sup>2</sup> große Wohnküche führt. Hier befindet sich eine voll ausgestattete, hochmoderne Küche. Der offene Raum bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen großen Esstisch.

Durch die Wohnküche gelangen Sie auf die ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia mit atemberaubendem Blick auf die Donauinsel – perfekt für entspannte Abende.

Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet Platz für ein großes Bett und Schrankmöbel. Von hier aus haben Sie Zugang zum modernen Badezimmer.

**Lage und Infrastruktur** Der Marina Tower befindet sich in ausgezeichneter Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- U-Bahnlinie U2 mit direktem Anschluss an die U1
- S-Bahn und Straßenbahnlinien am Verkehrsknotenpunkt Praterstern

**Besichtigung und Kontakt** Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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.

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