

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



Objektnummer: 20064

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,31 m ²
Gesamtfläche:	99,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,16 m ²
Kaufpreis:	740.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.882,49 €
Betriebskosten:	266,77 €
USt.:	29,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

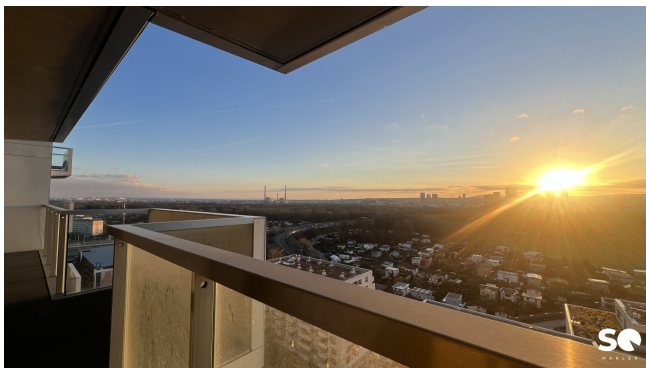
Ihr Ansprechpartner

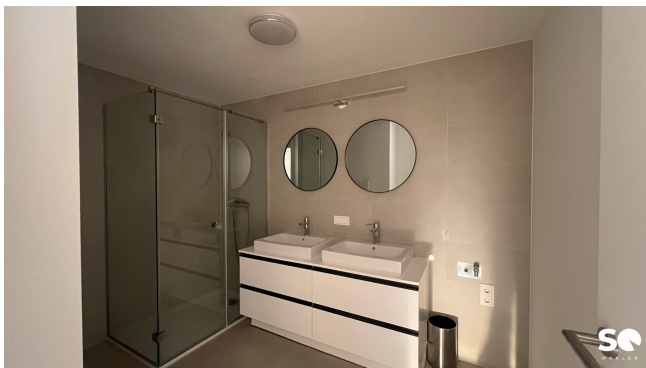


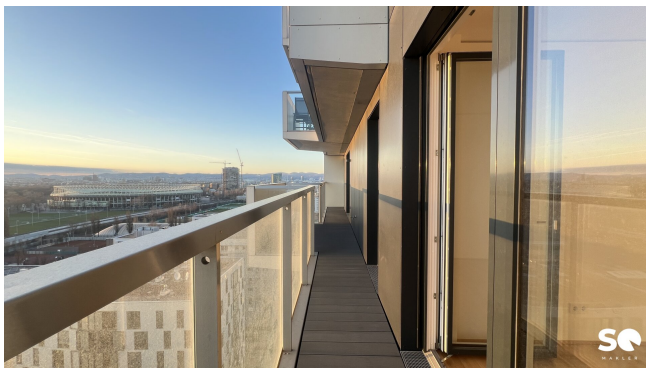
B.A. Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6





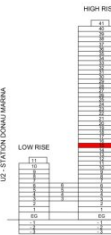
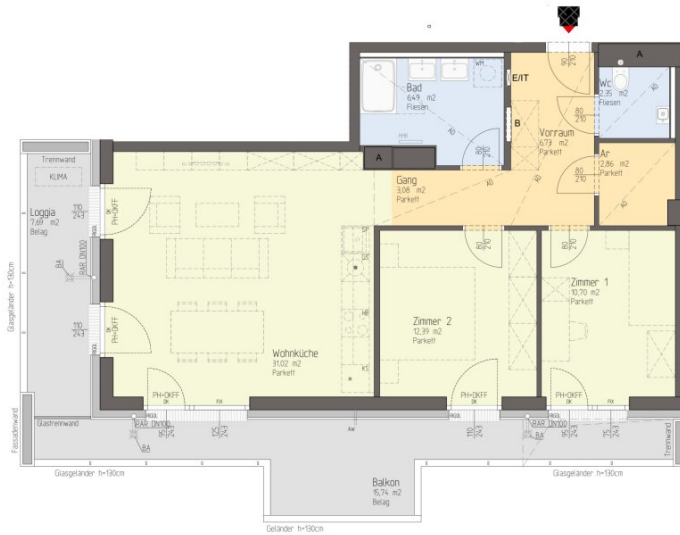






Legende

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR_{DW100} 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
- ⊙ 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 bis Wohnbereich, sollen dem Käufer zumutbar, bezugs- und bei genehmigung mit nachträglicher Genehmigung sind und unfällige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungünstig beeinträchtigen. Eine sachliche Realisierung kann sich aus technischen, rechtlichen oder sonstigen Gründen ergeben.
 Alle Maße sind in Zentimetern. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOS. Längenangaben sind in Meter.
 Die Einzeichnung ist als Maßstab 1:500 anzuwenden.
 Die Einzeichnung ist als Maßstab 1:500 anzuwenden.
 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 m² eine optimale Raumaufteilung:

- Wohnküche
- Zwei Schlafzimmer
- Geräumiger Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine ca. 7,69 m² große Loggia und einen ca. 15,74 m² 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 m² 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 m² große Loggia mit atemberaubendem Blick auf die Donauinsel – perfekt für entspannte Abende.

Das ca. 15 m² 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