

## "Traumwohnung mit Fernblick"



Südloggia

**Objektnummer: 1626\_27836**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	2.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.202,59 €
<b>Kaltmiete</b>	2.750,00 €

## Ihr Ansprechpartner



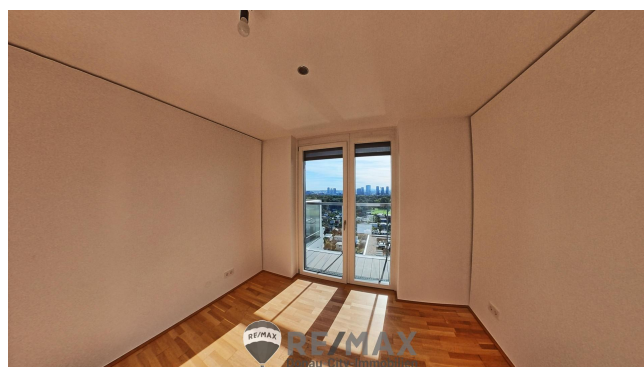
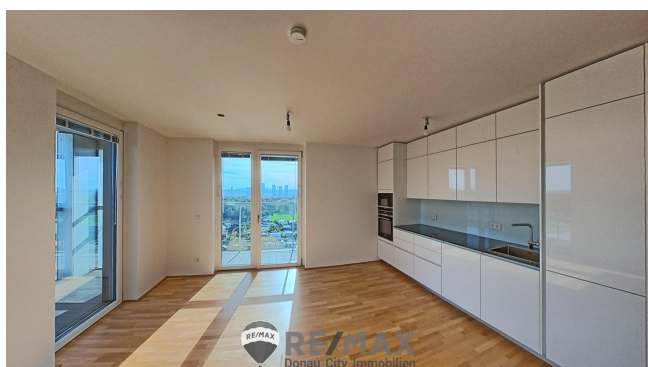
### Herbert Windisch

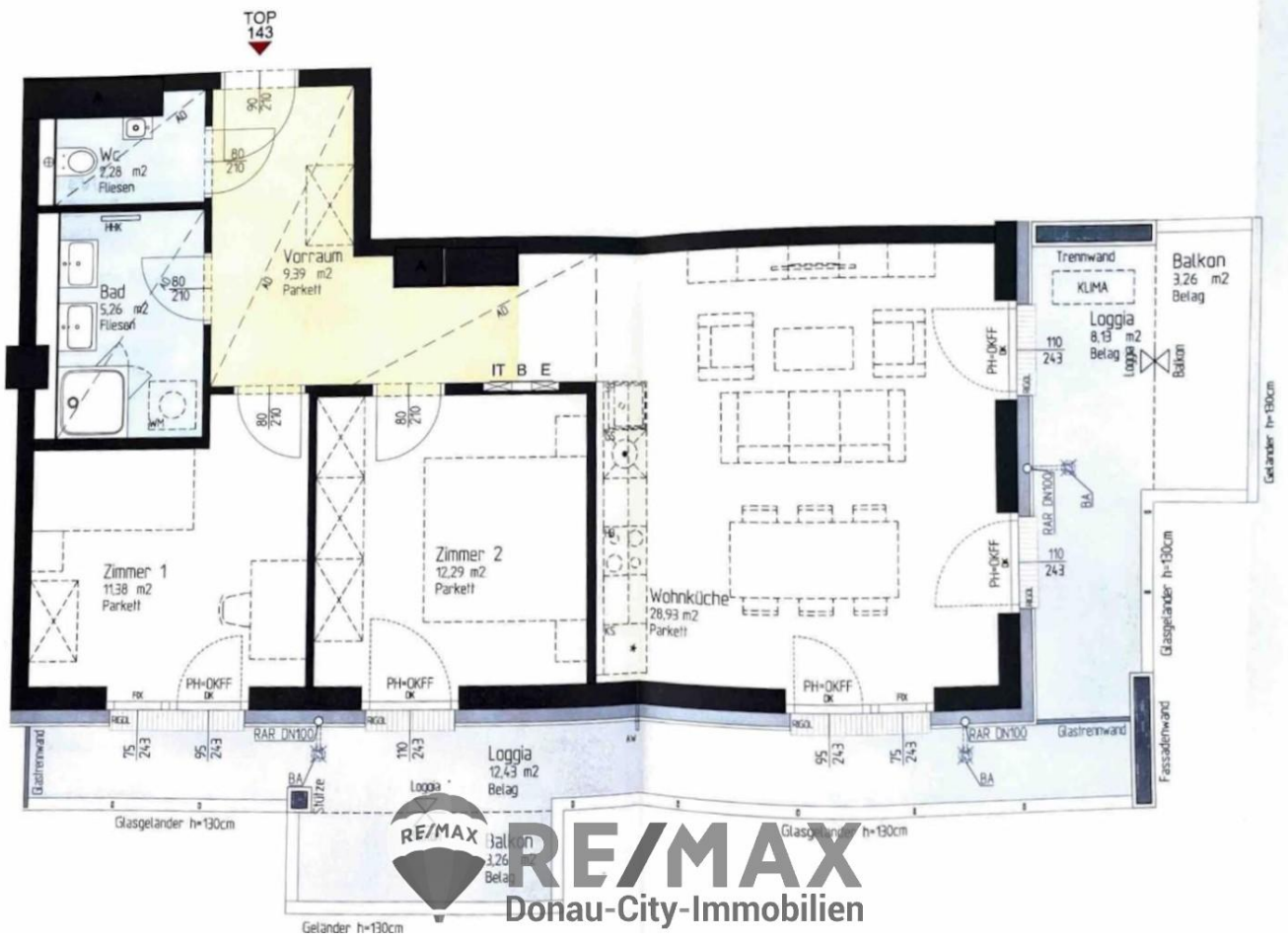
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

T 2644184  
H +43 699 197 111 03  
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## "Ein Wohnraum der Extraklasse"

English version below.

Im 14. Stock des Marina Towers erwartet Sie eine exklusive Eckwohnung mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive Loggia. Ost- und südseitig ausgerichtete Loggien und Terrassen bieten ein unvergleichliches Panorama über Wien und die Donau.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug und verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten. Eine integrierte Wohnraumlüftung sorgt das ganze Jahr über für frische Luft und eine angenehme Wohlfühltemperatur. Helle Räume, ein durchdachter Grundriss und die hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Das Leben im Marina Tower bietet weit mehr als nur Wohnen: Ein Concierge-Service unterstützt im Alltag, ein hauseigenes „Home Cinema“ steht für exklusive Filmabende zur Verfügung. Zusätzlich können Bewohner eine Mitgliedschaft im hauseigenen Fitnessclub erwerben, der auch ein elegantes Schwimmbad umfasst. Praktische Einrichtungen wie eine Hunde- und Fahrrad-Waschstation sowie eine Catering Station runden das Angebot ab. Für Gäste steht eine kostenpflichtige Gästelounge zur Verfügung, in der Übernachtungen für nur € 35 pro Tag möglich sind.

Diese Wohnung verbindet modernes Design, höchsten Wohnkomfort und ein vielfältiges Serviceangebot – ein urbanes Zuhause für Menschen mit Anspruch.

Mietdauer 3 Jahre mit Option auf Verlängerung.

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen - eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.

## "A top-class living dream"

A truly outstanding place to live

Located on the 14th floor of the prestigious Marina Tower, this corner apartment offers approx. 90 m<sup>2</sup> of living space including loggia. East- and south-facing loggias and terraces provide breathtaking panoramic views over Vienna and the Danube.

The apartment is a first occupancy and features a modern built-in kitchen with high-quality brand appliances. An integrated ventilation system ensures fresh air and a pleasant room temperature throughout the year. Bright rooms, a smart floor plan and premium finishes create an atmosphere of comfort and style.

Living in the Marina Tower goes far beyond your own apartment: residents enjoy concierge service, an in-house “Home Cinema” and the option of a paid membership at the exclusive fitness club, which also includes a stylish swimming pool. Practical amenities such as a dog and bicycle wash station as well as a catering station complement the offer. Guests can be accommodated in the building’s lounge at a daily rate of only € 35. This apartment combines modern design, maximum comfort and a wide range of services – an urban home for those who value the exceptional.

Rental period of 3 years with option to extend.

It is pointed out that representation is solely on behalf of the landlord – dual agency is excluded. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2202,59	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	297,41	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	250	
-----			
Gesamtbetrag	€	2750	
-----			
Heizwärmebedarf:	22.0 kWh/(m²a)		
Klasse	A		
Heizwärmebedarf:			
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.77		
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A		