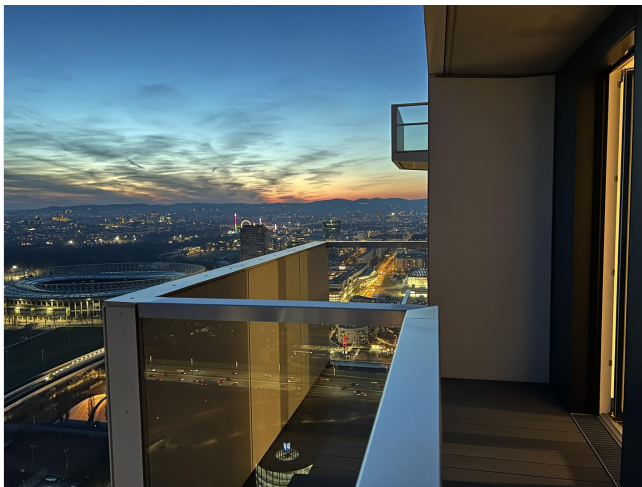


# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Wien

**Für WeitblickerInnen, AusblickerInnen, Sonnenfreunde,  
über den Dingen Stehende**



**Objekt-Nr. OM-401250**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **2.095 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Dangl

Wehlstraße 291/2/399  
1020 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2022	Mietsicherheit	11 €
Etagen	36	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	69,42 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	88,38 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	352 €	Garagen	1
Heizkosten	93 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	445 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	79 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist kreiert für "Aussichts-LiebhaberInnen", die stundenlang in die Ferne blicken können, um dabei richtig zu entspannen. Die Loggia und der Balkon im Ausmaß von über 25 m<sup>2</sup> helfen mit, auch bei schlechtem Wetter ist immer ein Teil windabgewandt und damit geschützt.

Genießen sie in der "Südecke" des Marinatowers in der 36. Etage auf 116 m Höhe den unglaublichen 280 Grad Ausblick - sie sehen die Sonne zur Sommer-Sonnenwende im Nordosten über dem Marchfeld aufgehen und direkt beim Kahlenberg im Nordwesten untergehen. Nebenbei ziehen Wolkenfronten zum Greifen nahe durch und so manches Gewitter lässt sich "unglaublich nahe" aber gut geschützt miterleben. Wenige Wohnungen bieten einen dermaßen unverbauten Weit- und Umblick, immer angenehm in der Nähe der Kaffeemaschine bzw. der Teetasse. Die großzügige Verglasung sammelt gesunde Sonnenwärme im Winterhalbjahr, bei zu viel Sonne lässt sie die Beschattung einfach "draußen".

Wussten sie, dass nicht einmal 300 Personen in Österreich in dieser Höhe wohnen? Sie können das Treiben einer Großstadt aus sicherer Höhe stundenlang beobachten, es tut sich permanent etwas.

Die neue 69 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung ist topmodern konzipiert mit hervorragendem Außen-Schallschutz, mit einer gut funktionierenden Lüftungsanlage, mit funktionaler Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung.

Die in der Miete inkludierte Tischlerküche besitzt eine edle Granit-Arbeitsplatte sowie qualitative Küchengeräte.

Der 2022 in Betrieb genommene Marinatower besitzt eine repräsentative Lobby mit Concierge-Service. Gästelounge, Eventküche und ein Home Cinema sind buchbar. Die Fahrrad- und Hundewaschstation steht den Mietern ebenso zur Verfügung wie die Panorama-Dachterrasse am angrenzenden Low-Rise (11.OG).

Ein 2,10 m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum im Keller ist inkludiert. Die Nutzung eines PKW-Abstellplatzes in der benachbarten Wehliggarage ist optional.

## Ausstattung

Der Vermieter ist ein Bau- und Energiefachmann mit einer Spezialisierung auf "fernsehtfähige" Wohnungen. Er würde diese gerne selbst bewohnen, die Lebensumstände lassen dies derzeit nicht zu.

Maklergebühren fallen nicht an, die Kautions beträgt 3 Monatsmieten.

Bei den angeführten Heizkosten sind zusätzlich Warm- und Kaltwasser sowie die Kühlung bereits inkludiert.

Die Wohnung kann jeden Dienstag nachmittags besichtigt werden (ich wohne 1,5 h entfernt), wenn es nicht anders geht, auf Vereinbarung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das imposante Bauwerk liegt ostseitig über dem voluminösen Marinadeck direkt am Wasser der Donau und ist westseitig an das Grün des Wiener Praters angeschlossen. Durch die Nähe zur Donau, der Donauinsel und dem grünen Prater erschließen sich viele Freizeitmöglichkeiten.

Unmittelbar neben dem Tower befindet sich die U2- Bahn Station Donaumarina, womit sich die Innenstadt in rund 15 min erschließt. Mit diversen öffentlichen Verkehrsmitteln sind in

wenigen Minuten viele andere Einrichtungen u.a. die Wirtschaftsuniversität bzw. das Messezentrum erreichbar. Ein Flughafenbus fährt direkt vor dem Tower ab.

Viele Gesundheitseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten (Stadioncenter) sind einfach und schnell erreichbar. Supermarkt, Apotheke, Kindergarten, Fitnesscenter und Restaurants sind direkt im Gebäudekomplex integriert.

Gute Parkmöglichkeit besteht vis a vis in der Wehligarage, weniger als 100 m neben dem Tower. Ein Stellplatz kann optional mit der Wohnung angemietet werden.

Die Garage wiederum ist direkt über die Abfahrt Handelskai an die A23 angebunden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



sogar die Sterne sind sichtbar

# Exposé - Galerie



Winter-Sonnenaufgang





# Exposé - Galerie



Küche und TV-Kasten inkludiert



# Exposé - Galerie



Doppelbett nicht inkludiert.



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



geräumiger, heller Flur



einfach zu orientieren



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Die höchsten Wohnungen in Ö

Danube Flats (121 Stk.)

Marina Tower (39 Stk.)

Nur 3 Türme in dieser Höhe

# Exposé - Grundrisse



Grundriss, Flächen und Lage