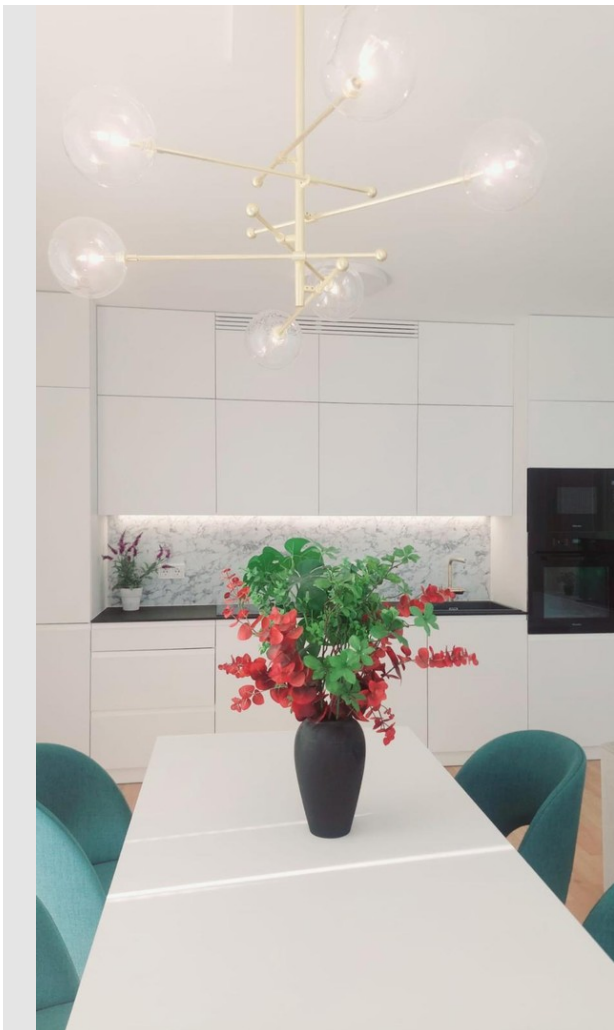


# Exposé

## Wohnung in Wien

### Wien von oben erleben – Elegante Marina Tower Wohnung mit Ausblick bis zum Schneeberg



Objekt-Nr. OM-406012

#### Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Marta K

Wehlstraße 291/2  
1020 Wien  
Wien  
Österreich

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2022      |
| Etagen        | 41        |
| Zimmer        | 3,00      |
| Wohnfläche    | 70,00 m²  |
| Nutzfläche    | 90,00 m²  |
| Energieträger | Fernwärme |
| Übernahme     | sofort    |

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Zustand           | Neuwertig       |
| Schlafzimmer      | 2               |
| Badezimmer        | 1               |
| Etage             | Höher als 5. OG |
| Tiefgaragenplätze | 1               |
| Heizung           | Zentralheizung  |
|                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aussicht. Stil. Lebensqualität.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Marina Tower! Einem Ort, an dem Architektur, Luxus und Lebensqualität in perfekter Harmonie verschmelzen.

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt hoch über der Stadt (16. Etage) und bietet von der rund 20 m<sup>2</sup> großen Außenfläche einen einzigartigen Panoramablick über die Donau, den Prater, den Kahlenberg und an sonnigen Tagen sogar bis zum Schneeberg. Hier verschmelzen Natur und Skyline zu einem Ausblick, der jeden Tag besonders macht.

Die Ausstattung ist ebenso hochwertig wie durchdacht: Maßgefertigte Tischlermöbel, Parkett, bodentiefe Fenster, moderne Sanitärausstattung und clevere Stauraumlösungen schaffen ein Zuhause, das Design und Funktion vereint. Die Räume sind offen, hell und perfekt für anspruchsvolles Wohnen konzipiert.

Highlights:

- ✓ Großzügiger Wohn-Essbereich mit maßangefertigter Tischlerküche und hochwertigen Miele-Geräten
- ✓ Direkter Zugang zur Terrasse/Loggia aus dem Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer – mit traumhaftem Blick über ganz Wien, ob beim Frühstück, Kochen oder im Bett
- ✓ Zwei separate Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- ✓ Hochwertiges Badezimmer mit Dusche und maßgefertigten Tischlermöbeln mit intelligenten Stauraumlösungen
- ✓ Separates WC
- ✓ Hauseigene Annehmlichkeiten wie Concierge-Service rund um die Uhr, Kinoraum, Gäste-Lounge, Eventküche, Paketstation, Fahrradraum und Hundewaschstation
- ✓ Fitnessstudio mit Pool & Sauna sowie Billa & Kindergarten zusätzlich direkt im Haus
- ✓ Fußbodenheizung und Kühlung und somit ganzjährig angenehmes Raumklima ohne störende Klimageräusche
- ✓ Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Lage & Umgebung:

Der Marina Tower liegt direkt an der Donau, in unmittelbarer Nähe zum Prater und nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt. U-Bahn & Bus sind in 1 Minute fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen und das Stadioncenter in unmittelbarer Umgebung. Die Donaupromenade, Freizeitflächen und zahlreiche gastronomische Angebote direkt vor der Haustür sorgen für Lebensqualität pur – urban, grün und wasserverbunden.

Diese Wohnung vereint Design, Komfort und Lagequalität auf höchstem Niveau. Sie ist ein idealer Rückzugsort mit Aussicht, mitten in Wien. Der Verkauf erfolgt vollmöbliert.

Sie müssen nur noch Ihre Koffer mitbringen und einziehen.

Für Besichtigungen oder weiterführende Informationen erreichen Sie uns telefonisch unter 0043 677 630 71962 oder per E-Mail: dsb.2402(at)gmail.com

Kaufpreis & Konditionen

- Kaufpreis: € 799.000
- Keine Maklerprovision – Verkauf von privat

- Ablöse für Möbel: € 30.000
- Bezug: ab sofort bzw. nach Vereinbarung möglich

## Ausstattung

### Wohnbereich & Küche

- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern und traumhaftem Ausblick
- Maßgefertigte Tischlerküche mit eleganter Arbeitsfläche und hochwertigen Miele-Geräten (Backofen, Kochfeld etc.)
- Essbereich mit Tischler-Esstisch sowie maßgefertigtem Bar- und Weinschrank
- Direkter Zugang zur Außenfläche vom Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer

### Schlaf- & Arbeitszimmer

- Zwei separate Zimmer
- Tischler-Einbaumöbel in beiden Räumen (Schränke in Maßanfertigung)
- Im Schlafzimmer: zusätzlich passende Beistelltische
- Im Arbeitszimmer: maßgefertigter Schreibtisch sowie eine ausziehbare Couch
- Zugang zum Außenbereich aus beiden Räumen, mit Panoramablick über Wien

### Bad & Sanitärbereiche

- Modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche und Glasabtrennung
- Maßgefertigter Schrank für die Waschmaschine mit zusätzlichem Stauraum und elegantem, integriertem Design
- Weitere Tischler-Einbauten im Bad, WC und Eingangsbereich sorgen für Ordnung und ein harmonisches Gesamtbild
- Separates WC

### Komfort & Hausausstattung

- 5 Personenaufzüge + 1 Lastenaufzug
- Concierge-Service rund um die Uhr
- Kellerabteil im Haus mit zusätzlichem Stauraum
- Paketstation im Gebäude
- Möglichkeit zur Übernahme des Tiefgaragenplatzes im Gebäude gegenüber (Mietvertrag monatlich € 100)

### Gemeinschaftliche Annehmlichkeiten für Bewohner

- Eventküche, Kinoraum und Gästelounge
- Spielplatz (Outdoor), Dachterrasse im Lowrise, Spielraum (Indoor)
- Hundewaschstation, Fahrrad- und Kinderwagenräume

### Möblierung & Stil

- Verkauf wird vollmöbliert: inklusive hochwertiger Maßanfertigungen, Designmöbel und liebevoll abgestimmter Details also bis hin zu Dekokissen und Decken
- Terrassenmöbel inklusive

- Stilvolles, modernes Interieur mit aufeinander abgestimmtem Farb- und Materialkonzept

- Ablöse für Möbel: € 30.000

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Wohnen, wo sich Stadt und Wasser begegnen – im Marina Tower, einem architektonischen Wahrzeichen am Ufer der Donau.

Hier vereinen sich Urbanität, Ruhe und Eleganz zu einem Lebensgefühl, das man in Wien nur selten findet.

Die Wohnung liegt im 2. Bezirk, einer der gefragtesten Lagen der Stadt, und bietet dank ihrer erhöhten Position einen atemberaubenden Blick über Donau, Prater, Kahlenberg und Schneeberg. Schon beim Aufwachen begleitet Sie das sanfte Licht, das über die Donau reflektiert – abends verwandelt sich die Skyline in ein Meer aus Lichtern.

Die Umgebung des Marina Towers wurde so gestaltet, dass sie Komfort, Erreichbarkeit und Erholung harmonisch verbindet.

**Öffentliche Anbindung:**

Die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Buslinien befinden sich direkt vor dem Gebäude. Auch der Flughafenbus hält unmittelbar vor dem Haus – so erreichen Sie den Flughafen Wien in nur 17 Minuten. Die A22 (Donauuferautobahn) ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch Autofahrer optimal angebunden sind.

**Infrastruktur direkt im Haus:**

Im Erdgeschoss des Marina Towers befinden sich ein BILLA-Supermarkt, das moderne ALFA Fitnessstudio, ein Kindergarten sowie eine Trafik. Ideal für den täglichen Bedarf, ohne das Gebäude verlassen zu müssen.

In der unmittelbaren Umgebung erwartet Sie eine feine Auswahl an kulinarischen und hochwertigen Serviceangeboten.

Gleich gegenüber befinden sich das L'Arte, ein italienisches Restaurant mit authentischer Küche, sowie ZANO, eine asiatische Fusionsküche mit modernem Ambiente. Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke und das The XX Beauty Studio, das Friseur-, Kosmetik-, Massage- und Pflegebehandlungen auf höchstem Niveau bietet.

Auch eine ANKER-Bäckerei liegt nur wenige Schritte entfernt.

Nur wenige Minuten vom Marina Tower entfernt befindet sich das Stadion Center, das mit einer vielseitigen Auswahl an Geschäften, Cafés und Dienstleistern überzeugt. Gleich daneben liegt das Ernst-Happel-Stadion, das regelmäßig Schauplatz internationaler Sportereignisse und Konzerte ist.

Auch die Messe Wien, bekannt für ihre renommierten nationalen und internationalen Ausstellungen, ist in kurzer Zeit erreichbar.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung die Wirtschaftsuniversität Wien (WU), die Tennisplätze der LTM-Anlage sowie das international bekannte Fitnessstudio „Das Gym“ – ein Treffpunkt für ambitionierte Sportbegeisterte aus aller Welt.

**Erholung und Natur liegen hier zum Greifen nah:**

Die weitläufigen Grünflächen des Wiener Praters laden mit gepflegten Wiesen, Lauf- und Spazierwegen sowie ikonischen Lokalen wie dem Schweizerhaus zum Verweilen ein. Ebenso beeindruckend ist die nahegelegene Donauinsel, die mit ihren kilometerlangen Uferwegen, Ruheplätzen und Sportmöglichkeiten ein Paradies für Bewegung und Entspannung zugleich bietet.

Und sollten Sie doch einmal das pulsierende Stadtleben genießen wollen, erreichen Sie den Stephansplatz in nur 20 Minuten und damit das Herz Wiens mit all seinen kulturellen, kulinarischen und historischen Highlights.

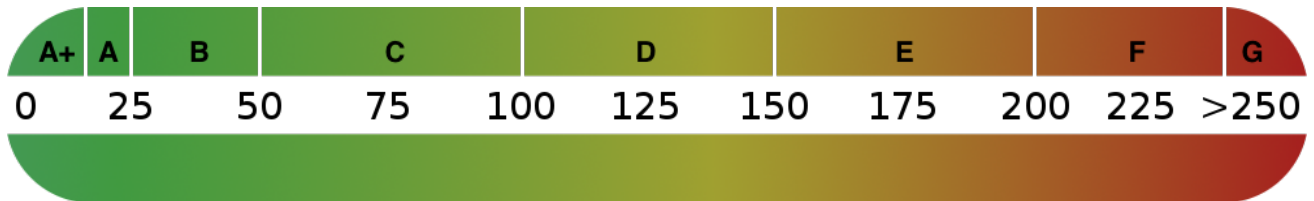
Diese außergewöhnliche Lage vereint Ruhe, Wasser, Natur und urbanen Lifestyle auf unvergleichliche Weise. Ideal für alle, die das Leben in Wien in seiner schönsten Form genießen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 53,70 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Außenfläche 2



Eingang

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Blick Außenfläche 2

# Exposé - Galerie

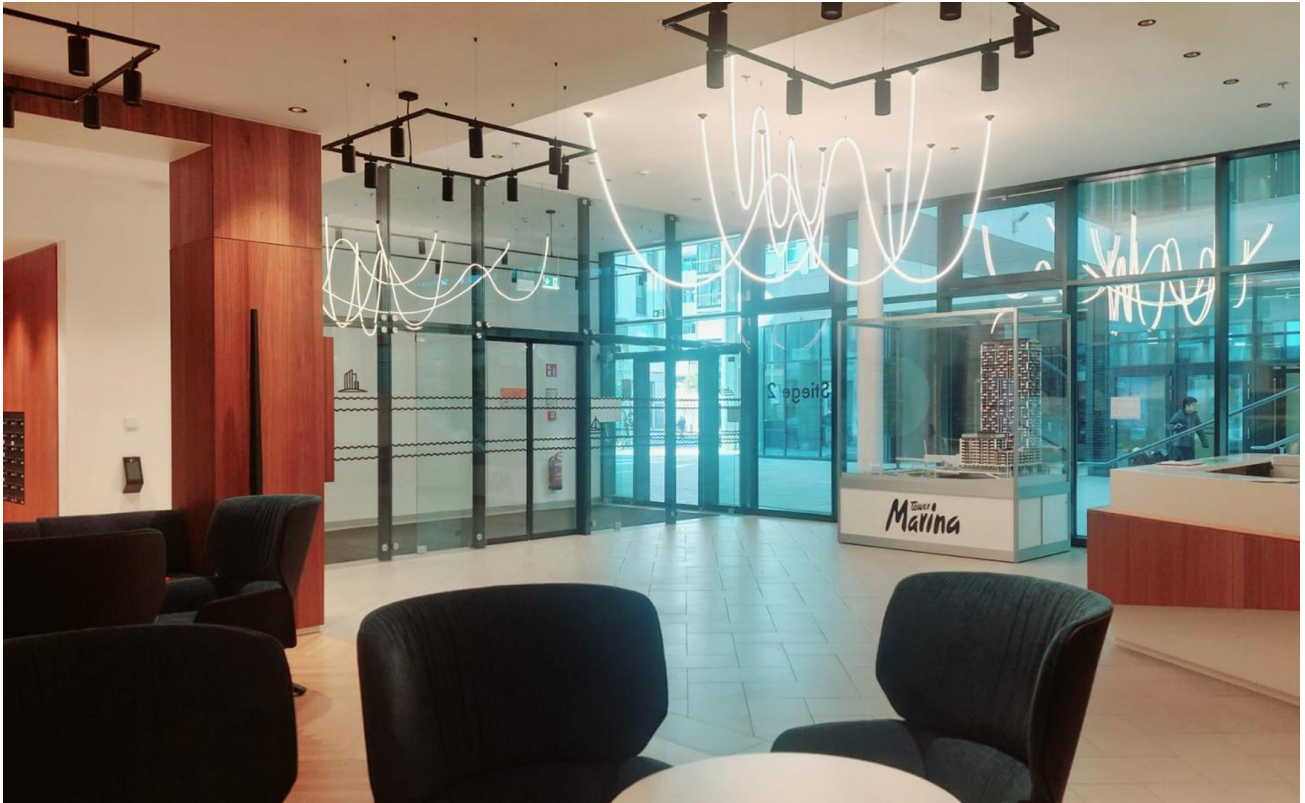


Blick Außenfläche 2



Blick Außenfläche 2

# Exposé - Galerie



Marina Tower



Marina Tower

# Exposé - Galerie



Marina Tower

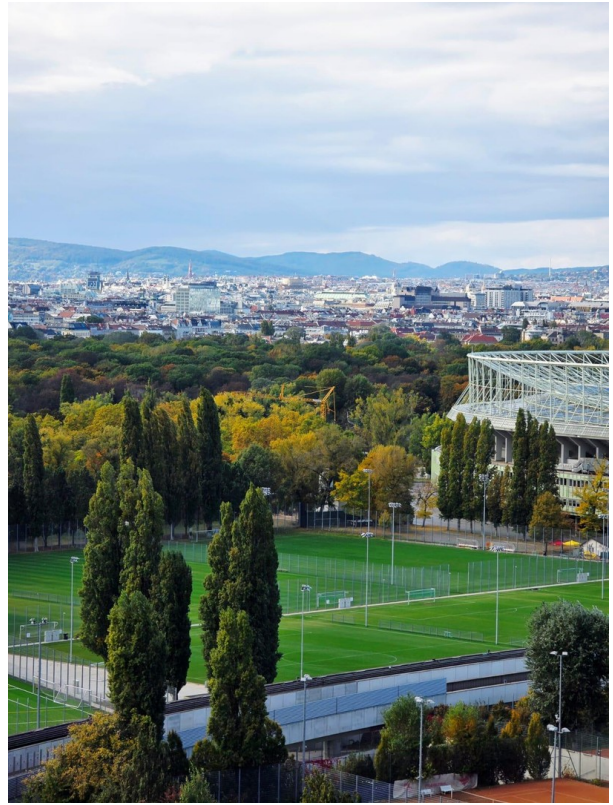


Blick Außenfläche 1

# Exposé - Galerie



Blick Außenfläche 1



Blick Außenfläche 2



Blick Außenfläche 2

# Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

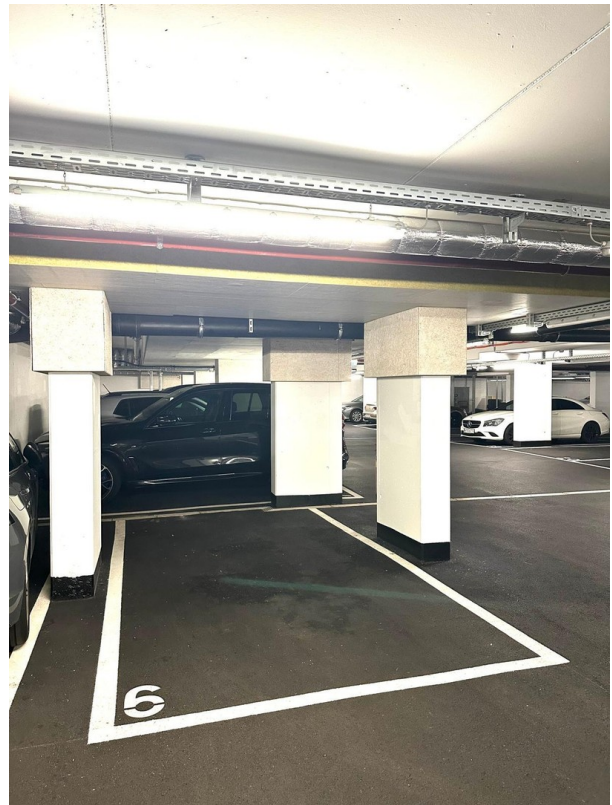
# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Alfa Gym



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Donaumarina



Keller

# Exposé - Grundrisse

