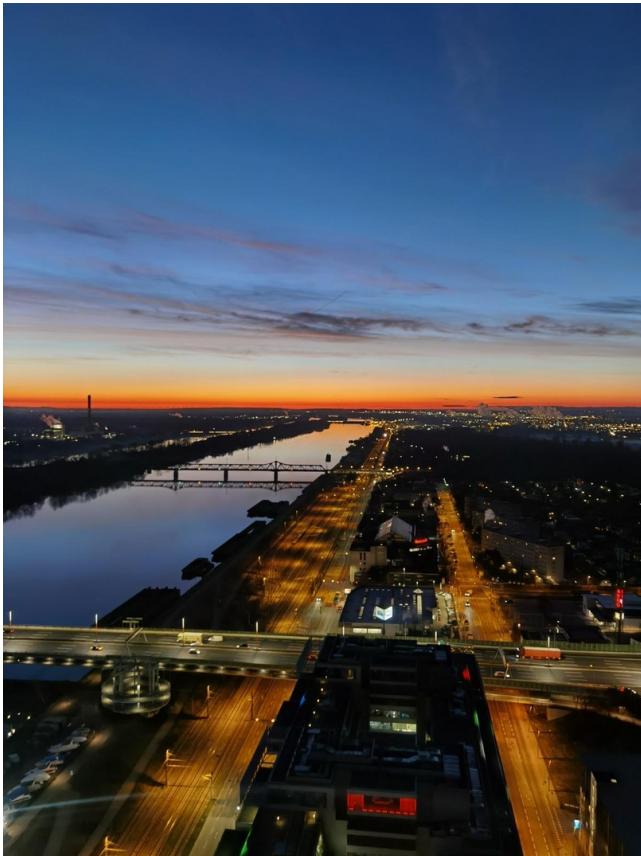


Exposé

Wohnung in Wien

3-Zimmer Wohnung mit Panoramablick



Objekt-Nr. OM-418418

Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Wojciech

1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2022	Mietsicherheit	6.270 €
Etagen	33	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	68,73 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	82,85 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	340 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	110 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die neuwertige 68,73 m² große 3-Zimmer-Wohnung ist topmodern konzipiert mit hervorragendem Außenlärmenschutz, mit einer gut funktionierenden Lüftungsanlage, mit funktionaler Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung. Sie befindet sich im 33. Stock des 41-stöckigen Marinatower-Gebäudes.

Die Wohnung hat eine sehr praktische Raumaufteilung und verfügt über eine vollausgestattete Tischlerküche mit qualitativen Küchengeräten.

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 m² großer Einlagerungsraum im Keller ist inkludiert.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Wehlistrasse) befindet sich eine große Garage mit Stellplätzen zu einem Preis von etwa 100 EUR pro Monat.

Die Kaltmiete beträgt 1.750 EUR

Betriebskosten 340 EUR

Gesamtmiere beträgt 2.090 EUR + Heizkosten/Warmwasser/Kaltwasser (zurzeit ca. 110 EUR) und sonstige Medienkosten (Strom, Internet usw.) gemäß separaten Vereinbarungen mit Lieferanten.

Mietdauer bis zu 5 Jahre.

Ausstattung

Ausstattung

Fußboden: Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung: Einbauküche, Loggia (14,12 m²) incl. Balkon (3,25 m²) Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Fitnessraum, Barrierefrei

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

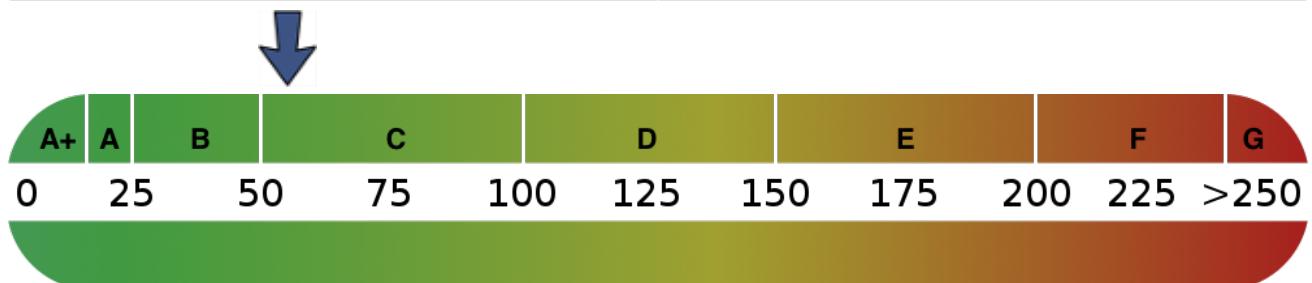
Das repräsentative Gebäude liegt ostseitig über dem Marinadeck direkt am Wasser der Donau und ist westseitig an das Grün des Wiener Praters angeschlossen. Durch die Nähe zur Donau, der Donauinsel und dem grünen Prater erschließen sich viele Freizeitmöglichkeiten. Unmittelbar neben dem Tower befindet 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. Die Garage wiederum ist direkt über die Auffahrt Handelskai an die A23 angebunden.

Infrastruktur:

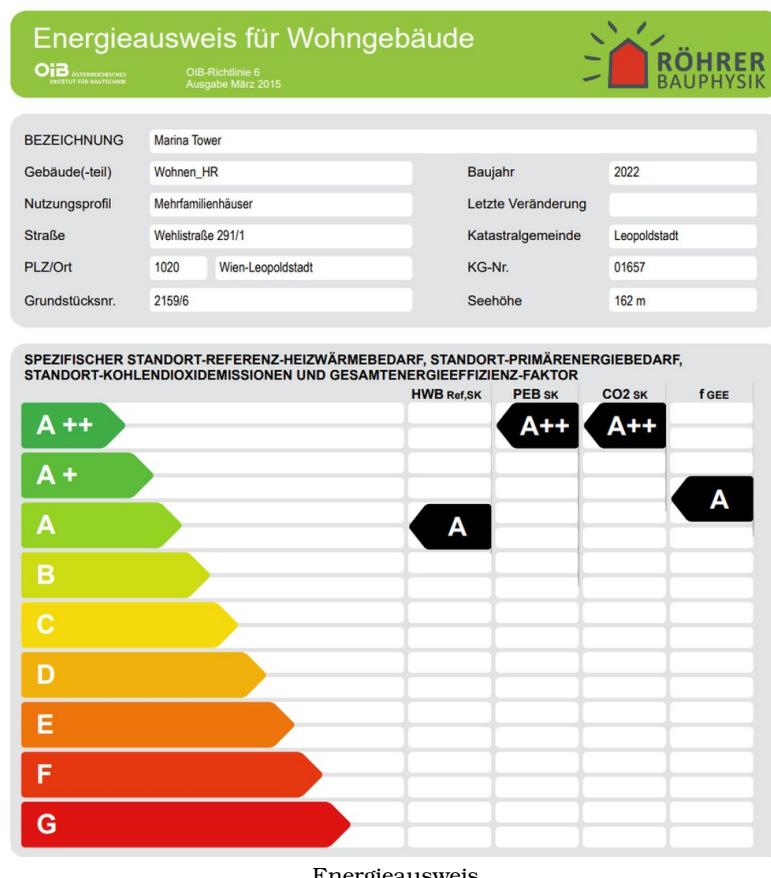
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

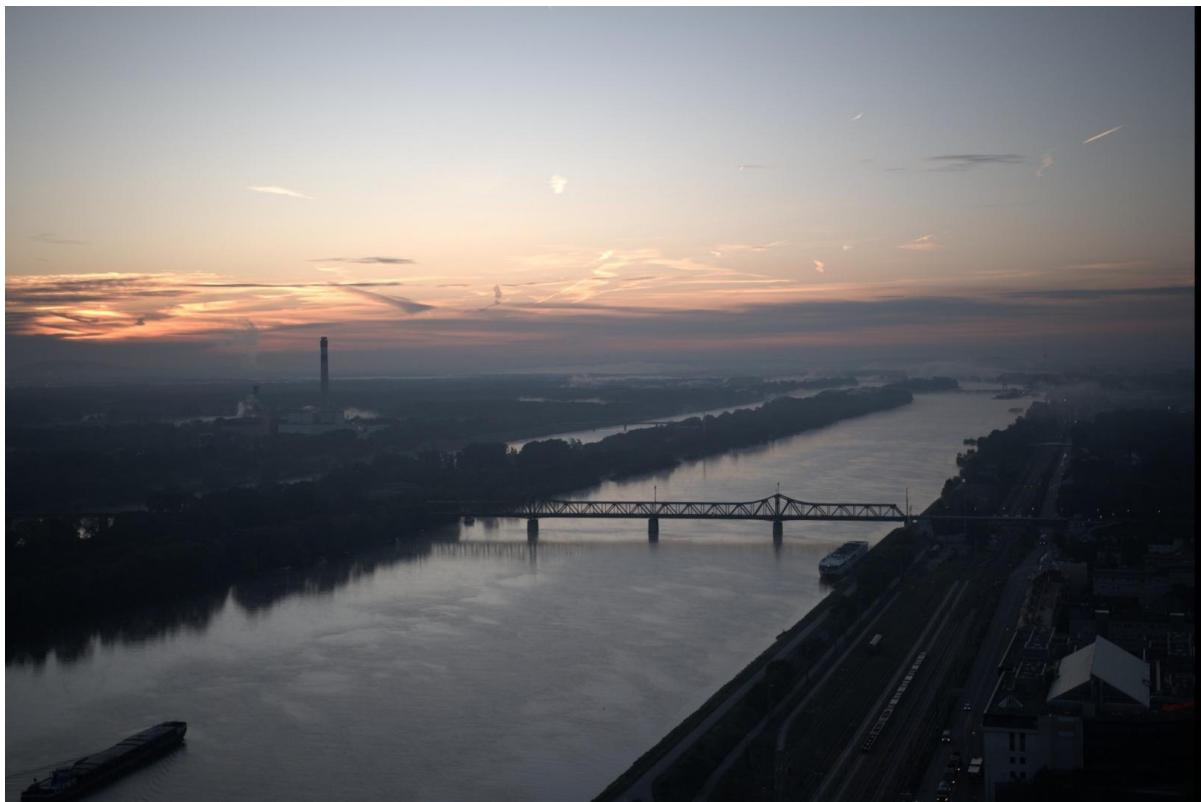
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,28 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Sonnenaufgang von der Loggia



Balkon/Möbel nicht inkludiert



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer - Dusche

Exposé - Galerie



WC



Wohnzi/Möbel nicht inkludiert

Exposé - Galerie

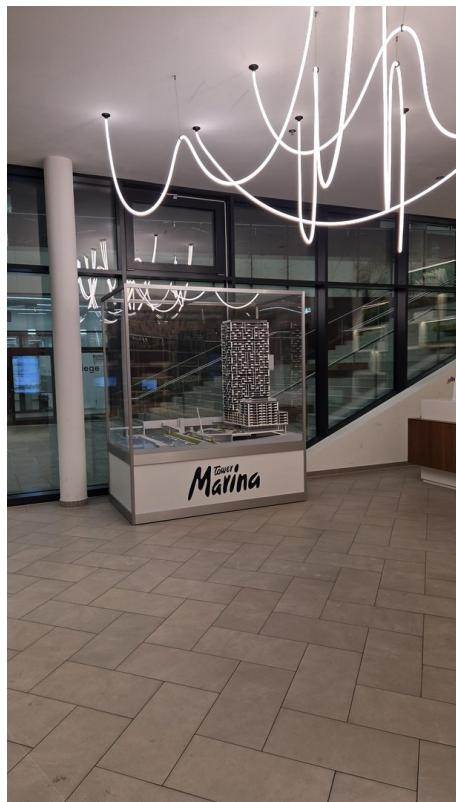


Wohnzi/Möbel nicht inkludiert



Schlafzi/Möbel nicht inkludiert

Exposé - Galerie



Lobby



Lobby

Exposé - Galerie



Postkasten



Haupteinang

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Legende

- DK Dreh-Kipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- FH Fensterhöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Mauerberkante
- HHK Handtuchhalteröffnung
- FL Frischluftnachladeöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR Ø20x Regenablaufrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Herd / Backrohr
- SP Spül
- KS Kühlschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- KLIMA Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außenheit
- Kondensatablauf in Zwischendecke

BUWOG

IES Immobilien

MARINA TOWER Holding GmbH
Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 1 6187 628-0 DW 1111
www.marinatower.at

Marina
ENTDECKEN LERNEN
Wehlistraße 291
1020 Wien

STIEGE 2	33.0G
TOPNR.:	365
Wohnfläche	68.73 m ²
Loggia	14.12 m ²
Wohnnutzfläche	82.85 m ²
Balkon/Terrasse	3.25 m ²
Erläuterungsraum	Nr. 2, 365 ca. 2.10 m ²
Raumhöhe RH	≥ 2.65 m bei AD mind. 2.35 m

PLANINFO: Die gezeigten Wohnausmaße basieren auf Maßnahmen, welche die Küchen-Zwischenwand entfernt und die Türen der Wohn- und Schlafzimmertüren vergrößert wurden. Eine weitere Vergrößerung kann sich aus technischen Gründen ergeben.

PLANINFO: Die gezeigten Wohnausmaße basieren auf Maßnahmen, welche die Küchen-Zwischenwand entfernt und die Türen der Wohn- und Schlafzimmertüren vergrößert wurden. Eine weitere Vergrößerung kann sich aus technischen Gründen ergeben.

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden und Wände sind in hellen Farben gehalten. Möbel und Einrichtungsgegenstände sind grüner Farbe und Ausstattungen bestimmt.

Datum: 16.07.2021

Grundriss mit Lage