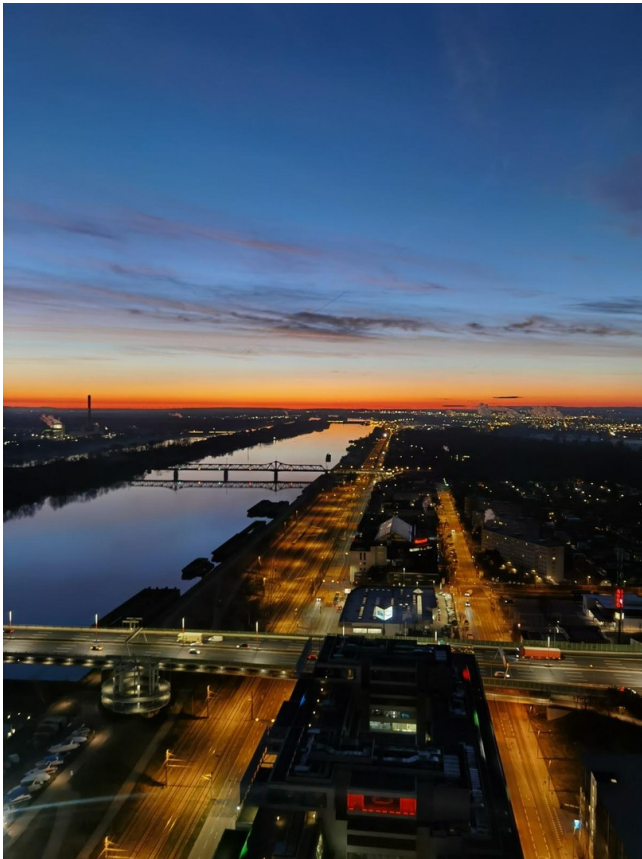


# Exposé

## 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 <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	82,85 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung ist topmodern konzipiert mit hervorragendem Außenlärmschutz, mit einer gut funktionierenden Lüftungsanlage, mit funktionaler Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung. Sie befindet sich im 33. Stock des 41-stockigen 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 m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum im Keller ist inkludiert.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Wehlstrasse) 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

Gesamtmieta 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 m<sup>2</sup>) incl. Balkon (3,25 m<sup>2</sup>) 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.

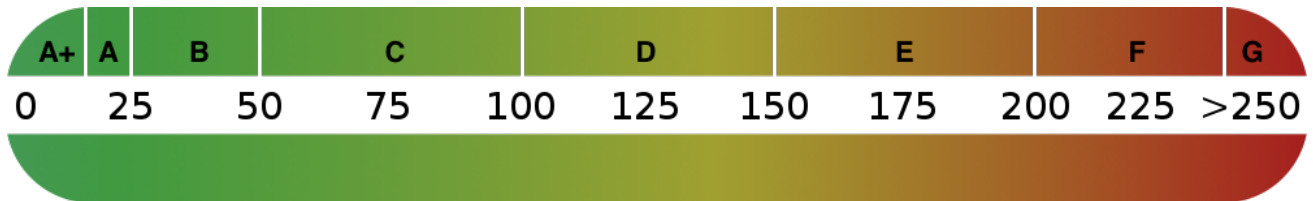
Unmittelbar neben dem Tower befindet sich die U2- Bahn Station Donaumarina, womit sich die Innenstadt in rund 15 min erschließt. Mit diversen öffentlichen Verkehrsmitteln sind in wenigen Minuten viele andere Einrichtungen u.a. die Wirtschaftsuniversität bzw. das Messezentrum erreichbar. Ein Flughafenbus 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 Wehlgarage, weniger als 100 m neben dem Tower. 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	55,28 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

**Energieausweis für Wohngebäude**  
oib ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Marina Tower		
Gebäude(-teil)	Wohnen_HR	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Wehlstraße 291/1	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	2159/6	Seehöhe	162 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR			
	HWB Ref,SK	PEB sk	CO2 sk
A ++		A ++	A ++
A +			
A	A		A
B			
C			
D			
E			
F			
G			

Energieausweis

# 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

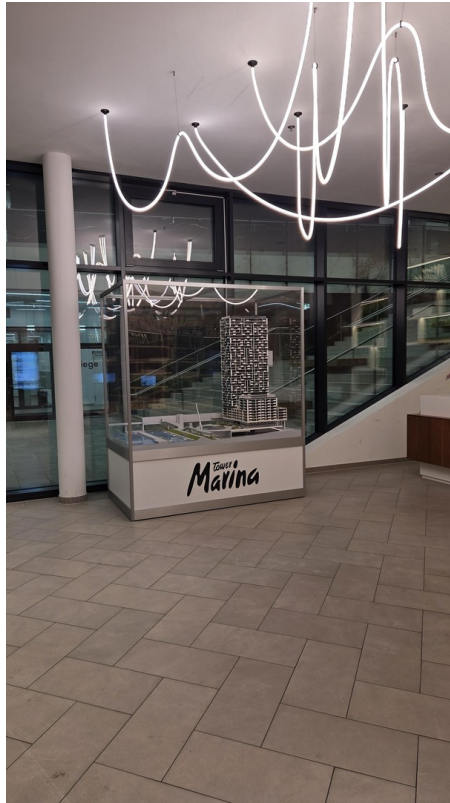


Wohnzi/Möbel nicht inkludiert



Schlafzi/Möbel nichtinkludiert

# Exposé - Galerie



Lobby



Lobby



# Exposé - Galerie



Postkasten



Haupteingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss mit Lage