

**Direktvorteil - Alles was das Herz begehrt – wunschlos
glückliches Wohnen im Marina Tower!**



Objektnummer: 48637

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	732.700,00 €
Provisionsangabe:	

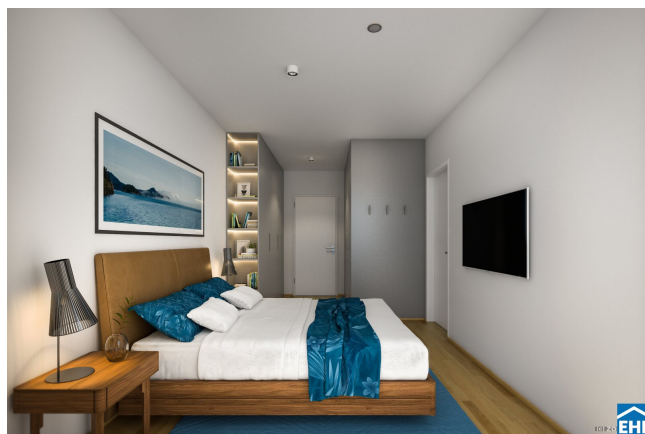
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

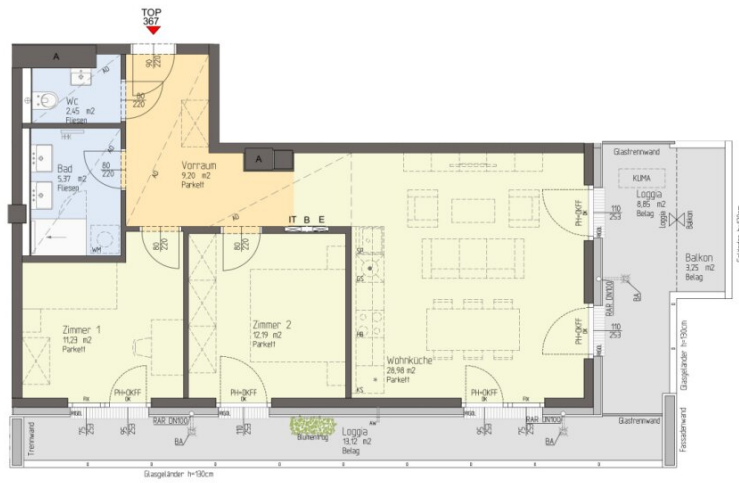






Legende

DK	Drehkipp-Fenster
FIX	Fixverglasung
PH	Parapethöhe
OKFF	Fertige Fußbodenoberkante
MOK	Maueroberkante
HHK	Handtuchheizkörper
FL	Frischlufthachströmöffnung
AW	Außenwasseranschluss
RH	Raumhöhe
AD	abgehängte Decke
RAR DN100	Regenabfuhr mit Dimension
A	Schacht
B	Fußbodenheizungsverteiler
E	E-Verteiler
IT	IT-Verteiler
GS	Geschirrspüler
HB	Herd / Backrohr
SP	Spüle
KS	Kühlschrank
WM	Waschmaschine
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
KLIMA	Auflastfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
©	Kondensatablauf in Zwischendecke



BUWOG

IES
Immobilien

MARINA TOWER
Holding GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)1 87 628-0 DW 1111
www.marinatower.at

Marina
ENTWICKELT LEBEN

Wehlstrasse 291
1020 Wien



STIEGE 2	33.0G
TOPNR.:	367
Wohnfläche	69.42 m²
Loggia	21.97 m²
Wohnnutzfläche	91.39 m²
Balkon/Terrasse	3.25 m²
Einlagerungsraum	Nr.: 2.367
	ca. 2.10 m²
Raumhöhe RH	≥ 2.65 m
bei AD mind.	≥ 2.35 m

PLANKEPIE
Anmerkungen zu den gezeigten Wohnnutzungsflächen:
Wohnnutzfläche, sofern dem Käufer zustehen, beinhalten
ein von der Wohnung mit einem oder mehreren
einzelnen und/oder mehreren oder verfügbaren
den Flächen nicht unregelmäßig beschränkt, vorhanden.
Eine solche Beschränkung kann sich aus technischer,
rechtlicher, besonderer oder sonstiger
Gründen ergeben.
Alle Maße sind in Zentimetern, Toleranzen sind durch
gezeichnet. Höhenangaben beziehen sich auf
FNN, Längen, Höhen- und Flächenangaben
entsprechen den Raummaßen. Bauzeichner
sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die
Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar. Notwendige
Anmerkungen.
Die Einzeichnung ist ausschließlich
Wandablage, Elektro-, Sanitär- und
Ausstattung laut gültiger Bau- und
Anweisung.

Datum: 16.07.2021



Objektbeschreibung

Projekt

Mit dem Marina Tower im zweiten Wiener Gemeindebezirk entstand Anfang 2022 eine faszinierende neue Wohnwelt. Tauchen Sie ein und (er-)leben Sie den urbanen, modernen Lifestyle direkt an der Wasserfront bei der Donaumarina mit eigenem Marina Deck und direktem Zugang zum rechten Donauufer.

Das einzigartige Wohnbauprojekt besteht aus zwei Gebäudeteilen - dem „High Rise“ und dem „Low Rise“. Insgesamt verteilen sich rund 500 hochwertig bis luxuriös ausgestattete Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen – von 45 bis 305 m² – auf die beiden Gebäudekörper und beeindrucken mit einem unverbaubaren Blick über die Donau aus allen 41 Stockwerken.

Im und rund um den Marina Tower profitieren Sie nicht nur von geplanten Freizeit- und Ruheflächen, sondern beispielsweise auch von einem Fitness- und Wellnessbereich (beides im Fitness Center, kostenpflichtig) oder dem einzigartigen Marina Deck als allgemeine Begegnungszone und Verbindung zur Donau. Ebenso sind in der Sockelzone im sogenannten „Marina Plaza“ ein Ärztezentrum, ein Kindergarten und ein Café geplant. Des Weiteren wird es einen Supermarkt geben.

Den Hausbewohnern stehen Garagenplätze zum Kauf und zur Miete zur Verfügung.

Wohnungen

Die Wohnungen sind geschmackvoll und modern ausgestattet. In vier verschiedenen Wohnkategorien geht jeder Wohnraum in Erfüllung – ob für Singles, Paare oder Familien. Die Ausstattungskategorien weisen allesamt überdurchschnittliche Raumhöhen auf, welche den Wohnungen ein großzügiges Flair und Ambiente verleihen. Zudem werden in den einzelnen Kategorien bei den Sanitärbereichen unterschiedliche Ausstattungen von jeweils hoher Qualität angeboten.

Gerne beraten wir Sie zu den vier Ausstattungstypen:

- Marina Style
- Marina Premium
- Marina Superior
- Marina Penthouse

Services

Des Weiteren werden den Bewohnern weitere besondere Services zur Verfügung stehen und

können gemütlich über die Hauseigene Online-Plattform gebucht werden:

- Catering Station
- Gästelounge
- Home Cinema
- Paketfachanlage
- Kinderspielplatz
- Hunde- und Fahrradwaschstation

Betriebskosten: € 3,40 brutto/NW

Rücklage: € 0,50/NW

Diese monatlichen Kosten wurden von der zuständigen Hausverwaltung vorkalkuliert und dienen als Prognose.

Lage

Der Marina Tower liegt nicht nur direkt am Wasser, sondern auch mitten im Grünen und bietet damit die perfekte Kombination zwischen Urbanität und grüner Umgebung. Die Nähe zur Innenstadt, zum Wiener Prater und zur Donauinsel bietet Ihnen zahlreiche Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Kurz gesagt: Eben alles was das Herz begehrt!

Öffentliche Anbindung

Und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind z.B. der Stephansdom, der Flughafen, die Universität oder das Messezentrum schnell erreichbar.

U-Bahn: U2 „Donaumarina“

Busse: 77A, 79A, 79B

S-Bahn: S80

Aktion "Grunderwerbsteuer geschenkt"

** 1. Aktion gültig für Eigentumswohnungen der MARINA TOWER Holding GmbH im Marina Tower. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von 01.03.2024 bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch die MARINA TOWER Holding GmbH.*

2. Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Grunderwerbsteuer durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 3,5 % des (Brutto-)Kaufpreises für die Wohnung, Lager und/oder Stellplätze (jedoch jeweils ohne Sonderwunschkosten). Die aufgrund des Erwerbs anfallende Grunderwerbssteuer ist daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen, ebenso die

Grundbuchseintragungsgebühren und Grundbuchseingabegebühren.

3. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Ausgenommen sind daher insbesondere Käufer:innen, welchen aufgrund der Tatsache, dass diese bisher Mieter:innen des Kaufgegenstandes waren, aus diesem Grund bereits ein Rabatt oder eine sonstige Vergünstigung im Rahmen des Kaufs des Mietobjekts gewährt wird oder ein Anspruch darauf besteht; ebenso ausgenommen sind deren nahe Angehörige, sofern diese einen solchen Rabatt oder eine solche sonstige Vergünstigung erhalten oder Anspruch darauf haben. Stand: 01.03.2024

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <1.750m
Universität <750m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap