

**Direktrabatt : Exklusive Eigentumswohnung an der  
Uferpromenade im Marina Tower!**



**Objektnummer: 48620**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	796.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

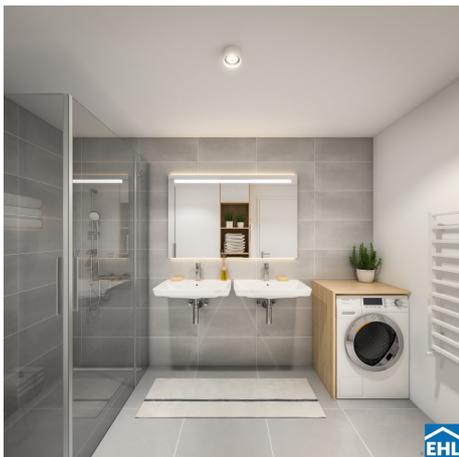
## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

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

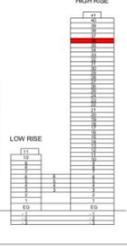
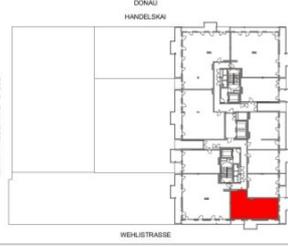
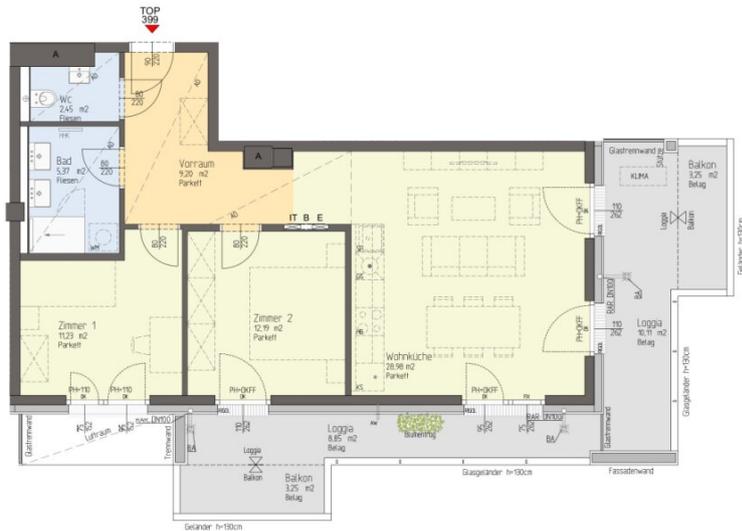






**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HKK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR<sub>DN100</sub> Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- SP Spüle
- HB Hard / Backrohr
- KS Kühlschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- KLIMA Aufsatzfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- ⊗ Kondensatablauf in Zwischendecke



**BUWOG**

**IES Immobilien**

**MARINA TOWER**  
Holding GmbH

Rathausstraße 1  
A-1010 Wien  
T: +43 (0)187 828-0 DW 1111  
www.marinatower.at

**Marina**

BEWÜLTIGTE LÖSUNG



Stiege 2 36.0G  
TOPNR.: 399

Wohnfläche	69.42 m²
Loggia	18.96 m²
Wohnnutzfläche	88.38 m²
Balkon/Terrasse	6.50 m²
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 399
	ca. 2,10 m³
Raumhöhe RH	≥ 2,75 m
bei AD mind.	≥ 2,45 m

**PLANCKOPIE**  
Änderungen an der gegebenen Wohnnutzfläche bzw. Wohnfläche, sofern dem Käufer zunächst, besonders bei einer geringfügigen und sachlich gerechtfertigten und unbilligen Nutzung- oder Verfügungsänderung des Objekts nicht unbillig zu sein, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter, Toleranzen sind durchgezogene Höhenangaben beziehen sich auf FCK, Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Sonstige Anforderungen.  
Die Eintragung ist Material derg. Verordnungen, Elektro-, Sanitär- und Ausstattungs- und gültiger Bau- und Beschreibungen.  
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 m<sup>2</sup> – 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 Grunderwerbsteuer ist daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen, ebenso die*

*Grundbucheintragungsgebühren und Grundbucheingabegebühren.*

*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