

## Exklusives Wohnen mit Donaublick: Willkommen im Marina Tower



**Objektnummer: 48630**

**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:	69,30 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:	686.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

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

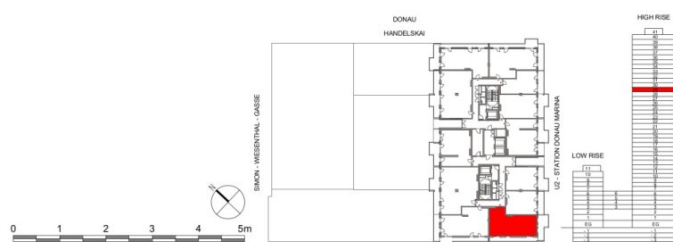
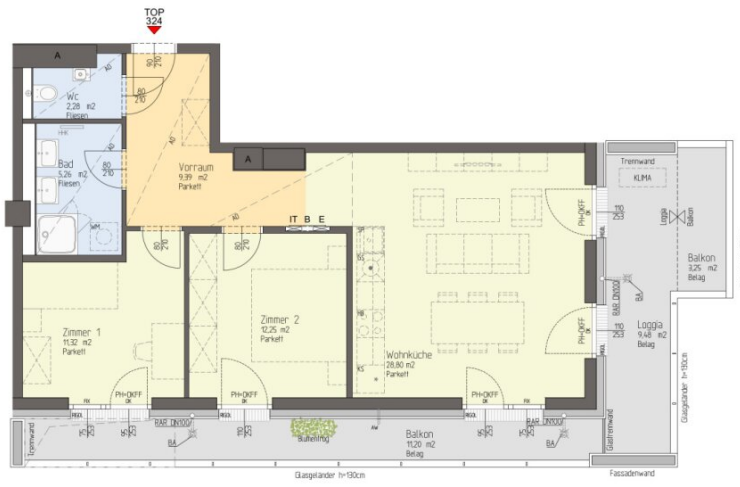






**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR DN100 Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Hard / Backrohr
- SP Spüle
- 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)187 628-0 DW 1111  
 www.marinatower.at

**Marina**  
 ERHÖHTE LEBEN

Wehlstraße 291  
 1020 Wien



**STIEGE 2** 29. OG  
**TOPNR.:** 324

Wohnfläche	69.30 m²
Loggia	9.48 m²
Wohnnutzfläche	78.78 m²
Balkon/Terrasse	14.45 m²
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 324 ca. 2,10 m³
Raumhöhe RH	≥ 2,65 m
bei AD mind.	≥ 2,35 m

**PLANCKOPIE**  
 Änderungen an der gezeichneten Wohnnutzfläche bzw. Wohnfläche, sofern dem Käufer zunächst, besonders bei einer geringfügigen und sachlich gerechtfertigten und unbilligen Nutzung- oder Verfügungsänderung des Objekts nicht möglich sein sollten, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, konstruktiven oder architektonischen 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 Einrichtung ist illustrativ durch Wandbilder, Elektro-, Sanitär- und Ausstattungsgegenstände dargestellt.  
 Datum: 16.07.2021



# Objektbeschreibung

## Projekt

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

Das exklusive Wohnbauprojekt besteht aus zwei Gebäudeteilen – dem „High Rise“ und dem „Low Rise“. Insgesamt verteilen sich rund 500 hochwertig bis luxuriös ausgestattete Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen – von 45 bis 305 m<sup>2</sup> – auf die beiden Gebäudekörper und bieten in allen 41 Stockwerken einen atemberaubenden Blick über die Donau.

Im und um den Marina Tower genießen Sie nicht nur geplante Freizeit- und Ruheflächen, sondern auch einen Fitness- und Wellnessbereich (im kostenpflichtigen Fitness Center) sowie das einzigartige Marina Deck als allgemeine Begegnungszone und Verbindung zur Donau. In der Sockelzone, dem „Marina Plaza“ gibt es etliche Nahversorgung wie ein Billa und eine Trafik.

Für die Bewohner stehen Garagenplätze zum Kauf und zur Miete zur Verfügung.

## Wohnungen

Die Wohnungen sind geschmackvoll und modern ausgestattet und erfüllen in vier verschiedenen Wohnkategorien jeden Wohntraum – ob für Singles, Paare oder Familien. Alle Ausstattungskategorien bieten überdurchschnittliche Raumhöhen, die den Wohnungen ein großzügiges Flair und Ambiente verleihen. In den Sanitärbereichen werden in den einzelnen Kategorien unterschiedliche, hochwertige Ausstattungen angeboten.

Zudem stehen den Bewohnern weitere besondere Services zur Verfügung, die bequem über die hauseigene Online-Plattform gebucht werden können:

- 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 aus Urbanität und Natur. Die Nähe zur Innenstadt, zum Wiener Prater und zur Donauinsel bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Kurz gesagt: 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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m



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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap