

**Penthouse an der Donau mit herrlichem Weitblick und  
großzügiger Dachterrasse!**



IMG\_1374

**Objektnummer: 126303\_7**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	218,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	3.337.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 0664 6000 8102

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















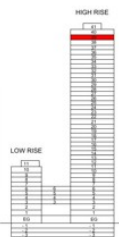
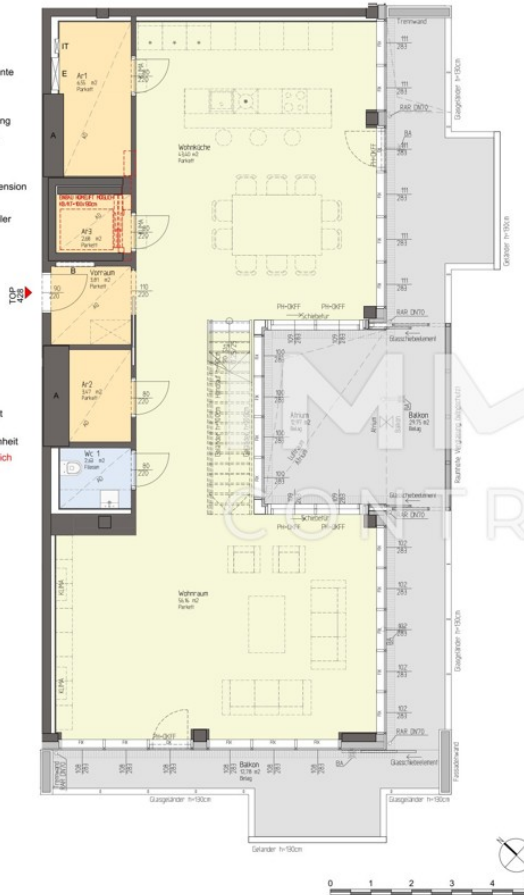






**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HK 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 Hand / Backrohr
- SP Spüle
- KS Küchschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- K Abwasseranschluss
- HWR Hauswirtschaftsraum
- Pergola Beschattungselement mit beweglichen Lamellen
- KLIMA Split-Klimagerät Inneneinheit
- Auf Sonderwunsch möglich



**BUWOG**

**IES Immobilien**

**MARINA TOWER**  
Holding GmbH

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

**Marina**

RESIDENTIAL LIVING



Stiege 2

TOPNR.:	428
Wohnfläche	218,16 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	218,16 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	180,03 m <sup>2</sup>
Einlageungsraum	Nr.: 2, 428 ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,95 m
bei AD mind.	≥ 2,60 m

**PLANKOPIE**  
Anmerkungen der im gegebenen Wohnbauprojekt für Wohnflächen, sollen dem Käufer zuzurechnen. Besondere sind bei geringfügigen und sachlich gerechtfertigten sind und unbillige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungültig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Dezimeter. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Erbanteilen verwendbar. Naturmaße vorbehalten.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 24.06.2021

**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 DN100 Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Hand / Backrohr
- SP Spüle
- KS Küchschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- K Abwasseranschluss
- HWR Hauswirtschaftsraum
- Pergola Beschattungselement mit beweglichen Lamellen
- KLIMA Split-Klimagerät Inneneinheit
- Auf Sondenwunsch möglich



**BUWOG**

**IES Immobilien**

**MARINA TOWER**  
Holding GmbH

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

**Marina**  
REALESTATE GROUP

Wehlstraße 291  
1020 Wien



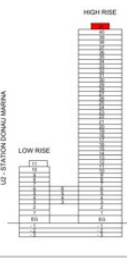
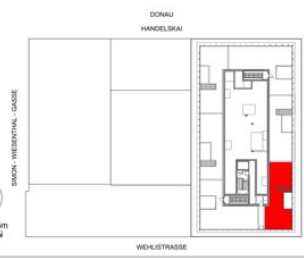
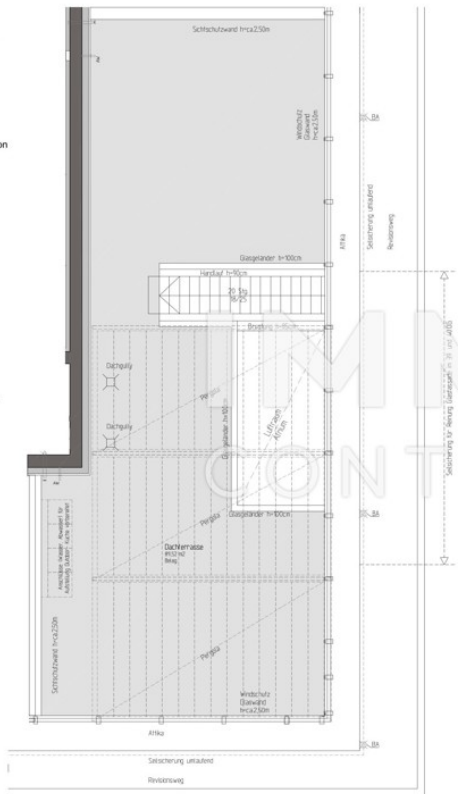
STIEGE 2	40.OG
TOPNR.:	428
Wohnfläche	siehe 39.OG
Loggia	siehe 39.OG
Wohnnutzfläche	siehe 39.OG
Balkon/Terrasse	siehe 39.OG
Einleierungsraum	siehe 39.OG
Raumhöhe RH	≥ 2,75 m
bei AD mind.	≥ 2,40 m

**FLANKIPIE**  
Anforderungen an die geplanten Wohnbaueinheiten sind Wohnflächen, sollen dem Käufer zuzurechnen. Besondere sind die geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und unbillige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungünstig beschränken, vorzuleisten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Toleranzen sind Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FGN, Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Erbanteilen verwendbar. Naturmaße vorbehalten.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 24.06.2021

**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HKH 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 Hand / Backrohr
- SP Spüle
- KS Küchschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- K Abwasseranschluss
- HWR Hauswirtschaftsraum
- Pergola Beschattungselement mit beweglichen Lamellen
- KLIMA** Split-Klimagerät Inneneinheit
- Auf Sondenwunsch möglich



**BUWOG**

**IES Immobilien**

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

**Marina**  
REKONSTRUKTION

Wehlstraße 291  
1020 Wien



STIEGE 2	41.OG
TOPNR.:	428
Wohnfläche	siehe 39.OG
Loggia	siehe 39.OG
Wohnnutzfläche	siehe 39.OG
Balkon/Terrasse	siehe 39.OG
Einlagerungsraum	siehe 39.OG

**PLANCKOPIE**  
Anmerkungen der geprüften Wohnbaubehörde bzw. Wohnverbände, sofern dem Käufer zuzurechnen, beschränken sich auf die geltende und sachlich gerechtfertigte und unbillige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers und sind unzulässig beschränkt, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Toleranzen sind Durchgängigkeiten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Erbanteilen verwendbar. Naturmaße vorbehalten!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 24.06.2021

## Objektbeschreibung

Leben - Erleben - Wohlfühlen. Ankommen über den Dächern Wiens! Nutzen Sie Ihre Chance und sichern Sie sich eine der letzten wenigen Einheiten im einzigartigen Hochhaus-Projekt Marina Tower, welches Urbanität und Modernität auf höchster Lebensqualitätsebene vereint. Das Projekt besteht aus den beiden Türmen "Low Rise" und "High Rise", welche über eine attraktive und weitflächige Überbauung des Handelskais - das sogenannte Marina Deck - direkt mit dem Yachthafen und der Uferpromenade der Donau verbunden sind. Begrünte Elemente sowie ausgedehnte Stege ermöglichen eine vielfältige Nutzung und geben dem Marina Deck beruhigende Wohlfühlatmosphäre. Eine zusätzliche Verweilmöglichkeit steht den Bewohnern auf dem Dach des Low-Rise-Turms mittels traumhafter Terrasse zur Verfügung - auch für die kleinen Anwohner ist dort durch einen Kinderspielplatz gut gesorgt. Weiters stehen Anwohnern zahlreiche Annehmlichkeiten im Haus zur Verfügung - der Marina Plaza mit Café, Fitness Center inkl. Pool und Spa-Bereich, Nahversorger und vielem mehr bringt Bewohner an einem lebendigen Ort zusammen. Im Inneren des Projekts stehen noch einige wenige großzügige Wohnungen von hoher Qualität zur Verfügung! Überdurchschnittliche Raumhöhen und durchdachte Grundrisse geben das besondere Flair und ermöglichen mittels unterschiedlichen Ausstattungskategorien sämtliche Wohnwünsche abzudecken. Erleben Sie den unverbaubaren Blick auf die Donau aus allen 41 Geschoßen und genießen Sie das ansprechende Ambiente und die moderne Ausführung der verfügbaren Ausstattungsvarianten. Ein Auszug der exklusiven Wohnungsausstattung: - durchdachte Abstimmung aller Materialien mit Liebe zum Detail - elegante Sanitärausstattung - Beschattungskonzept - Fernwärme und Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung (im Superior Bereich zusätzliche Kühlung mittels Deckenkühlung) Neben Flair und Facilities steht auch Nachhaltigkeit im Projekt Marina Tower an vorderster Stelle - umweltfreundliches und nachhaltiges Heizen sowie Kühlen, ein herausragendes Energiemanagement sowie das durchdachte Mobilitätskonzept mittels emissionsarmer Alternativen brachten dem Projekt nicht nur das goldene ÖGNI-Zertifikat für nachhaltige Gebäude sondern auch den Gewinn des European Property Award ein. Das Projekt im Überblick: - insgesamt 511 Wohnungen in beiden Türmen - 2-5 Zimmer Wohnungen zwischen 45 m<sup>2</sup> -305 m<sup>2</sup> - hochwertige Gemeinschaftsanlagen wie Home-Cinema, Catering-Station inkl. Küche, traumhafte Terrasse, Kinder- und Jugendspielplatz - Café - Fitness Center - Kindergarten - Waschstation für Hunde und Fahrräder - Paketstation - Supermarkt - Gästewohnung Lassen Sie sich von diesem Ort inspirieren und fühlen Sie sich einfach wohl, Ihr neues Zuhause welches Sie sich immer gewünscht haben! 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.