

## Marina Tower: Luxuriöser Wohntraum am Donauufer



**Objektnummer: 48633**

**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:	727.400,00 €
Provisionsangabe:	

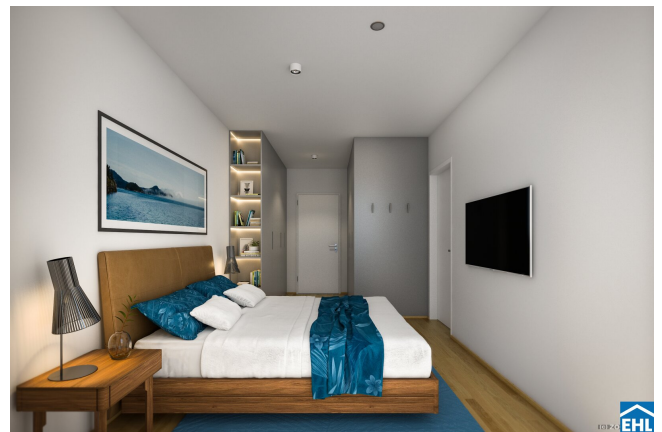
Provision bezahlt der Abgeber.

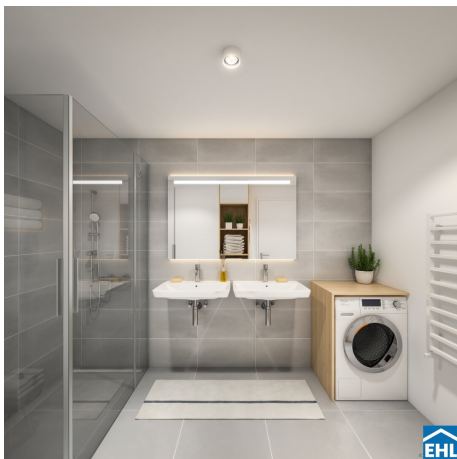
## Ihr Ansprechpartner

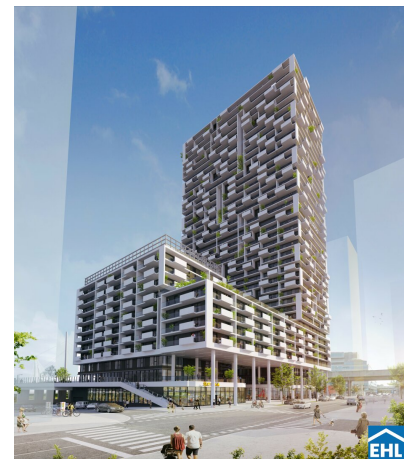


**Daniel Bolataschwili**

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









STIEGE 2	32.OG
TOPNR.:	358
Wohnfläche	69,42 m <sup>2</sup>
Loggia	21,99 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	91,41 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	3,25 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 358 ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,65 m
bei AD mind.	≥ 2,35 m

**PLANKOPIE**  
Anforderungen an die geplanten Wohnnutzfläche bzw. Wohnfläche, sofern dem Käufer zumutbar, besonders auch bei geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und unbillige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unzulässig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Türen sind Durchgeh Türen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauzeitliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Sonstige Anforderungen.  
Die Eintragung ist ausschließlich derg. Wandpläne, Elektro-, Sanitär- und Ausstattungspläne gültig für Bau- und Beschaffung.

Datum: 16.07.2021



**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



## 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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.