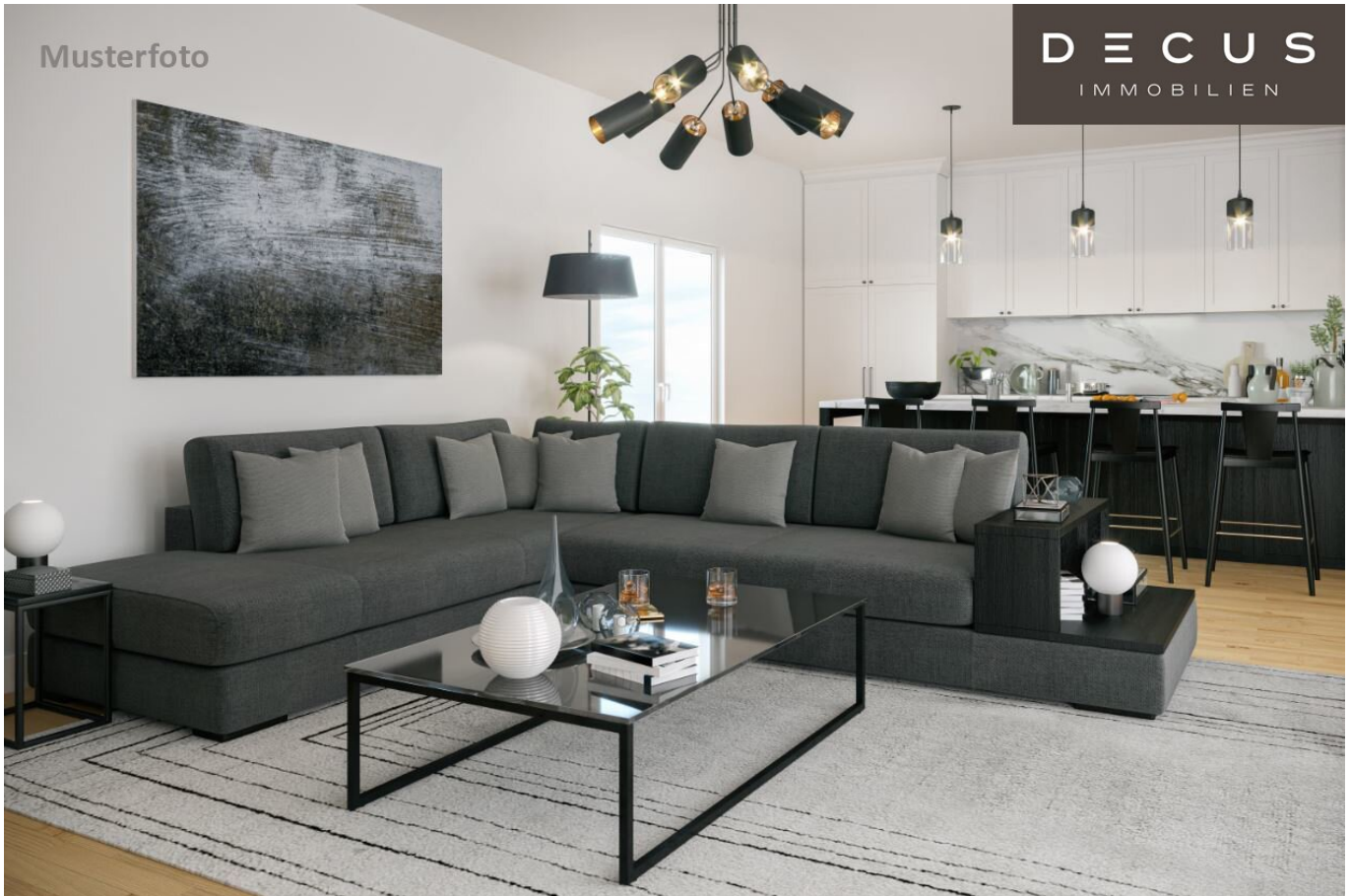


**EXKLUSIV | ATEMBERAUBENDER FERNBLICK | 2  
ZIMMER WOHNTRAUM | 35. ETAGE**



**Objektnummer: 1144962**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	53,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	465.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Roswitha McGehee

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 553 83 99  
H +43 660 553 83 99  
F +43 1 35 600 10

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

DECUS

IMMOBILIEN

DECUS

IMMOBILIEN



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



Wehlstraße 291  
1020 Wien

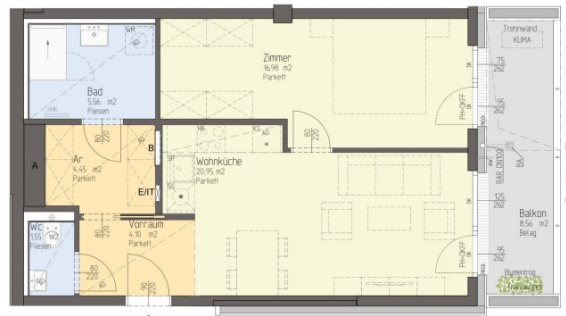


STIEGE 2	35. OG
TOPNR.:	384
Wohnfläche	53,59 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	53,59 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	8,56 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 384 ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,75 m
bei AD mind.	≥ 2,45 m

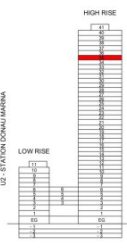
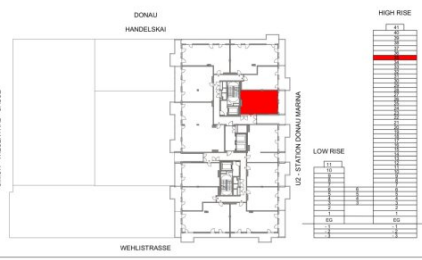
**PLANKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wohnbauanfrage bzw. Wohnvertrag, sollen dem Käufer zumutbar. Sonstige als von der Genehmigung nicht ausdrücklich genehmigt sind und anfällige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht zulässig beschreiben, vorbehalten. Eine sachliche Realoffenlegung kann sich aus betriebswirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen sachlichen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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<sup>DN100</sup> Regenabfallrohr mit Dimension
  - A Schacht
  - B Fußbodenheizungsverteiler
  - E E-Verteiler
  - IT IT-Verteiler
  - GS Geschirrspüler
  - HB Herd / Backrohr
  - SP Spüle
  - KS Küchschrank
  - WM Waschmaschine
  - AR Abstellraum
  - BA Bodenablauf
  - KLIMA Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
  - ⊙ Kondensatablauf in Zwischendecke



TOP 384



# Objektbeschreibung

## Vorsorgewohnungen im Marina Tower

1020 Wien – Ihr Investment an der Donau

### Highlights

- **Top-Lage an der Donau:** Genießen Sie eine unvergleichliche Wohnqualität direkt am Wasser.
- **Perfekte Anbindung:** U-Bahn vor der Haustür, Nähe zur Messe Prater und zum Flughafen Wien.
- **Exklusive Ausstattung:** Swimmingpool, modernste Infrastruktur und hochwertiges Design.
- **Wohnungsgrößen für jeden Bedarf:** Flexibilität von 35 bis 70 m<sup>2</sup> – ideal für Anleger und Eigennutzer.

### Informationen zum Objekt & Ausstattung

Das Wohnprojekt **Marina Tower** bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Direkt an der **Donau** gelegen, überzeugt das Objekt durch eine exzellente Kombination aus Urbanität und Natur. Mit Wohnungen zwischen **35 und 70 m<sup>2</sup>** ist das Angebot perfekt für Singles, Paare und kleine Familien.

#### Highlights der Ausstattung:

- Exklusiver Zugang zu einem **hauseigenen Swimmingpool**.
- Moderne Grundrisse mit hochwertiger Bauweise.
- Barrierefreie Erschließung aller Bereiche.

- Energieeffiziente Bauweise für nachhaltiges Wohnen.

## Raumaufteilung

Die Wohnungen des Marina Towers sind optimal geschnitten:

- Offene Wohn-/Essbereiche mit viel Tageslicht.
- Großzügige Schlafzimmer mit cleveren Stauraumlösungen.
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer und WC.
- Jede Einheit verfügt über Balkone oder Terrassen, die den Blick auf die Donau freigeben.

## Lagebeschreibung

Die Lage des Marina Towers im **2. Wiener Gemeindebezirk** ist ein absoluter Pluspunkt. Direkt an der **Donau** gelegen, vereinen sich hier Natur und urbaner Lifestyle:

- **U-Bahn vor der Tür:** Perfekte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum (Linie U2).
- **Freizeitmöglichkeiten:** Messe Prater und Donauinsel für Sport und Erholung in unmittelbarer Nähe.
- **Flughafennähe:** Der Wiener Flughafen ist in weniger als 20 Minuten erreichbar.
- **Shopping & Gastronomie:** Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten in direkter Umgebung.

## Fazit

Investieren Sie in eine der attraktivsten Lagen Wiens. Mit modernen Wohnungen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Donau bietet der Marina Tower ideale Bedingungen für Anleger und zukünftige Bewohner.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Vorsorgewohnung zu sichern!

MUSTERFOTOS!

VERMIETET BIS 30.9.2026

## Vorsorgewohnungen im Marina Tower

1020 Wien – Ihr Investment an der Donau

### Highlights

- **Top-Lage an der Donau:** Genießen Sie eine unvergleichliche Wohnqualität direkt am Wasser.
- **Perfekte Anbindung:** U-Bahn vor der Haustür, Nähe zur Messe Prater und zum Flughafen Wien.
- **Exklusive Ausstattung:** Swimmingpool, modernste Infrastruktur und hochwertiges Design.
- **Wohnungsgrößen für jeden Bedarf:** Flexibilität von 35 bis 70 m<sup>2</sup> – ideal für Anleger und Eigennutzer.

### Informationen zum Objekt & Ausstattung

Das Wohnprojekt **Marina Tower** bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Direkt an der **Donau** gelegen, überzeugt das Objekt durch eine exzellente Kombination aus Urbanität und Natur. Mit Wohnungen zwischen **35 und 70 m<sup>2</sup>** ist das Angebot perfekt für Singles, Paare und

kleine Familien.

### **Highlights der Ausstattung:**

- Exklusiver Zugang zu einem **hauseigenen Swimmingpool**.
- Moderne Grundrisse mit hochwertiger Bauweise.
- Barrierefreie Erschließung aller Bereiche.
- Energieeffiziente Bauweise für nachhaltiges Wohnen.

### **Raumaufteilung**

Die Wohnungen des Marina Towers sind optimal geschnitten:

- Offene Wohn-/Essbereiche mit viel Tageslicht.
- Großzügige Schlafzimmer mit cleveren Stauraumlösungen.
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer und WC.
- Jede Einheit verfügt über Balkone oder Terrassen, die den Blick auf die Donau freigeben.

### **Lagebeschreibung**

Die Lage des Marina Towers im **2. Wiener Gemeindebezirk** ist ein absoluter Pluspunkt. Direkt an der **Donau** gelegen, vereinen sich hier Natur und urbaner Lifestyle:

- **U-Bahn vor der Tür:** Perfekte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum (Linie U2).
- **Freizeitmöglichkeiten:** Messe Prater und Donauinsel für Sport und Erholung in



unmittelbarer Nähe.

- **Flughafennähe:** Der Wiener Flughafen ist in weniger als 20 Minuten erreichbar.
- **Shopping & Gastronomie:** Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten in direkter Umgebung.

## Fazit

Investieren Sie in eine der attraktivsten Lagen Wiens. Mit modernen Wohnungen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Donau bietet der Marina Tower ideale Bedingungen für Anleger und zukünftige Bewohner.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Vorsorgewohnung zu sichern!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap