

## Anlagewohnungen: Provisionsfreie Erstbezugswohnungen im „Marina Tower“



**Objektnummer: 48659**

**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:	125,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.254.800,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127690  
H +43664 83 73

Gerne stehe ich  
Verfügung.



in zur









STIEGE 2	36.0G
TOPNR.:	394
Wohnfläche	125,79 m <sup>2</sup>
Loggia	30,71 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	156,50 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	3,25 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 394
	ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,75 m
bei AD mind.	≥ 2,45 m

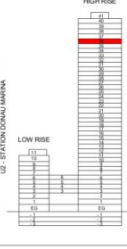
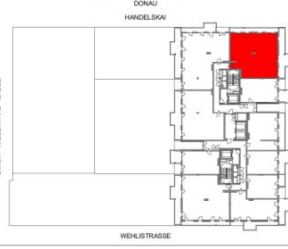
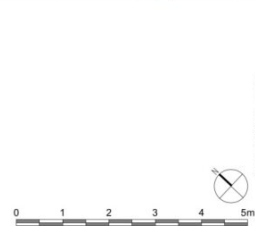
**PLANKOPIE**  
Anmerkungen zur angegebenen Wohnnutzfläche bzw. Wohnfläche, sofern dem Käufer zusätzl. Besonderheiten wie zum Beispiel ungenutzte oder nicht genehmigte und unfertige Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unmissbar beschränkt vorliegen. Eine sachliche Beschreibung kann sich aus technischen Zeichnungen, Verträgen oder anderen Quellen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter, Toleranzen sind durchgezogene Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Beurteilung von Einbaumöbeln verwendbar. Sonstige Anforderungen.  
Die Eintragung ist illustrativ derg. Wandabläufe, Elektro-, Sanitär- und Ausstattungs- und gültiger Bau- und Beschreibung.

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

"WOHNBONUS" - AKTION nutzen!\*

**Investieren im „Marina Tower“ bedeutet Investieren mit Weitblick.**

Auf seinen 41 Stockwerken bietet der hochmoderne Wohnturm Wohnungen für alle Bedürfnisse.

Die durchdachten Grundrisse mit Ihren privaten Freiflächen, die moderne, erstklassige Ausstattung und die äußerst attraktive Lage des Projekts bieten alles was das Herz begehrt und somit auch die optimalen Voraussetzungen für Sie als Investor!

### Wohnen in top Lage

Das Projekt besteht aus den beiden Türmen „Low Rise“ und „High Rise“, die über eine großzügige Überplattung des Handelskais - das Marina Deck - direkt mit dem Yachthafen und der Uferpromenade der Donau verbunden sind.

Der neue Eyecatcher im 2. Bezirk wird außerdem über eine Vielzahl an Allgemeinflächen und –Räumlichkeiten verfügen, die zum exklusiven Wohngefühl weiter beitragen werden. Darunter beispielsweise ein Fitnessstudio, Home-Cinema, Gemeinschaftsterrasse, Supermarkt, Kindergarten und vieles mehr.

*Investieren in den „Marina Tower“ bedeutet Investieren in Lebensqualität – Ihre Mieter werden es Ihnen danken!*

### Das Projekt

- Insgesamt 511 Wohnungen in beiden Türmen
- **„Low Rise“** – gewerbliche Apartments auf 11 Stockwerken
- **„High Rise“** – freifinanzierte Vorsorge- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen auf 41 Stockwerken

- 2-5 Zimmerwohnungen mit 45-305 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage oder in der naheliegenden Apcoa-Garage
- Zahlreiche Gemeinschaftsbereiche (Indoor & Outdoor)
  - Fitnessstudio
  - Home-Cinema
  - Catering-Station inkl. Küche
  - Kinderspielplatz
  - Gemeinschaftsterrasse
  - Waschstation für Hunde und Fahrräder
  - Paketstation
  - Supermarkt
  - Kindergarten
  - Gästewohnung
- Gesamt 5 Aufzüge im „High-Rise“ mit Zielwahlsteuerung mittels Chip-System



- Die Geschäftsflächen erhalten zwei separate Gewerbe-Lastenaufzüge.

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Ein Kellerabteil pro Wohnung + Option des zusätzlichen Ankaufs eines Abstellraums im 28. OG

## Die Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen richtet sich nach vier verschiedenen Ausstattungslinien:

- 3.-11. OG – „**STYLE**“
- 12.-29. OG – „**PREMIUM**“
- 30.-38. OG – „**SUPERIOR**“
- 39.-41. OG – „**PENTHOUSE**“

Sonnenschutz:

- „**Style**“ und „**Premium**“: innenliegender Sonnenschutz manuell bedienbar oder außenliegender, textiler Sonnenschutz elektrisch bedienbar – nach bauphysikalischem Erfordernis
- „**Superior**“: außenliegender, textiler Sonnenschutz elektrisch bedienbar,

Jalousiesteuerung mit Windwächter

Heizung:

- **„Style“ & „Premium“**: Fußbodenheizung inkl. Fußbodenkühlung (Stützkühlung), zentrale Regelung über ein Thermostat im Wohnzimmer oder Vorraum
- **„Superior“**: Fußbodenheizung inkl. Fußbodenkühlung (Stützkühlung), zusätzlich Kühldecke in den Wohn- und Schlafräumen, zentrale Regelung über ein Thermostat im Wohnzimmer oder Vorraum

Gegensprechanlage:

- **„Style“ & „Premium“**: Audiosprechanlage
- **„Superior“**: Videogegensprechanlage

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende, detailliertere Informationen zu den jeweiligen Linien mittels Ausstattungskatalog auf Anfrage zur Verfügung.

*Ausstattung für alle Wohnungen:*

- Bauweise: Massivbauweise Stahlbeton
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme und Wärmepumpe
- Raumhöhen zwischen 2,55m und 2,95m
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sicherheitstüren bei den Wohnungseingängen

- Hochwertige Zweischicht-Parkettböden in den Wohnräumen
- Zeitlos, elegante Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage:
  - Splitgeräte nur in den Dachgeschoßwohnungen
  - Vorbereitungen für Splitgeräte in den übrigen Geschossen mittels Durchbruch in der Außenwand
- Sanitärausstattung:
  - Badewannen oder Duschen (lt. Verkaufsplan), je nach Ausstattungslinie  
Duschen mit Duschtassen mit Bodenablauf oder bodenebene Duschen mit Wand- oder Bodenablauf
- Vorbereitungen für den späteren Einbau einer Alarmanlage
- SAT-Anlage, Kabelfernsehen (z.B. UPC & A1)
- 

„ALL-IN – IN-HOUSE“

Im Gebäudesockel erstreckt sich über drei Geschosse eine großzügige Geschäftszone für Gastronomie, Nahversorger, Apotheke, Trafik etc. Außerdem soll es ein Ärztezentrum sowie einen Kindergarten geben. Weitere Annehmlichkeiten wie ein Fitnesscenter im Haus und die Möglichkeit für Car- und Bikesharing sind geplant.

Bewohnern des Marina Towers werden überdies über eine App buchbare Räumlichkeiten wie Home Cinema, eine Cateringküche für besondere Anlässe und eine Gästelounge zur Verfügung stehen. Ein Gemeinschaftsraum kann z.B. für Kinder-Geburtstagspartys genutzt werden, über das Marina Postfach können Pakete abgeholt und in der Wasch-Station Hund und/oder Fahrrad gewaschen werden.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 639.000,- bis EUR 1.188.800, - netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 14,75 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Holen Sie sich einen ersten Eindruck mit unserem 3D-Rundgang!

Top 274: <https://tour.ogulo.com/MqP7>

Top 132, 184, 237, 274, 288: <https://tour.ogulo.com/MqP7>

Top 300: <https://tour.ogulo.com/Lzra>

Top 372: <https://tour.ogulo.com/uPTC>

Top 419: <https://tour.ogulo.com/GNCx>

## **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.