

Investmentzuckerl! Vorsorgewohnungen an der Donaupromenade – Ihr Investment im „Marina Tower“



Objektnummer: 48677

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:	69,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	668.800,00 €
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.

n zur







BUWOG

IES
Immobilien

MARINA TOWER
Holding GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)1 87 828-0 DW 1111
www.marinatower.at

Marina
KUNSTLICHES LEBEN

Wehlstraße 291
1020 Wien



STIEGE 2 30. OG
TOPNR.: 337

Wohnfläche 69,32 m²
Loggia 19,02 m²

Wohnnutzfläche 88,34 m²

Balkon/Terrasse 6,50 m²

Einlagerungsraum Nr.: 2.337 ca. 2,10 m²

Raumhöhe RH ≥ 2,65 m
bei AD mind. ≥ 2,35 m

PLANKEPIE
Anmerkungen zu den gezeigten Wohnnutzflächen:
Wohnnutzfläche, sofern dem Käufer zustehen, beinhalten
ein- und zweigeschossige und zweigeschossige
Wohnflächen, die nicht zwingend als solche gekennzeichnet
sind und eine entsprechende Nutzung oder Verfügungsberechtigung
des Käufers nicht zwingend beinhalten. Eine solche
Bestimmung kann sich aus technischen
Gegebenheiten, baulichen oder sonstigen
Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimetern. Toleranzen sind
eingetragen. Höhenangaben beziehen sich auf
FNN, Längen, Höhen- und Flächenangaben
entsprechen den Raummaßen. Bauliche
Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die
Bestimmung von Einbaumaßen verbindlich. Notwendige
Anpassungen sind vom Käufer zu berücksichtigen.

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.
Wandfarbe, Elektro-, Sanitär- und
Ausstattung sind gültiger Bau- und
Anschaffungspreis.

Datum: 16.07.2021

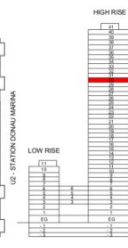


Legende

- DK Drehtür-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR DN100 Regenabfuhrrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Herd / Backrohr
- SP Spüle
- KS Kühlschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- KLIMA Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- Kondensatablauf in Zwischendecke



0 1 2 3 4 5m



Mitglied des
immobilienring.at

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 m² 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/m²

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>

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

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 <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige



Bank <250m
Geldautomat <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.