# Marina Tower: Luxuriöser Wohntraum am Donauufer



**Objektnummer: 71119**

**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:** | 218,16 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 21,81 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,77 |
| **Kaufpreis:** | 3.337.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

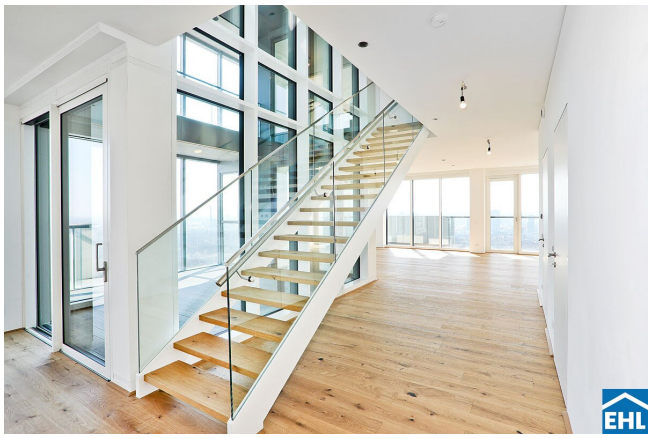
# Ihr Ansprechpartner



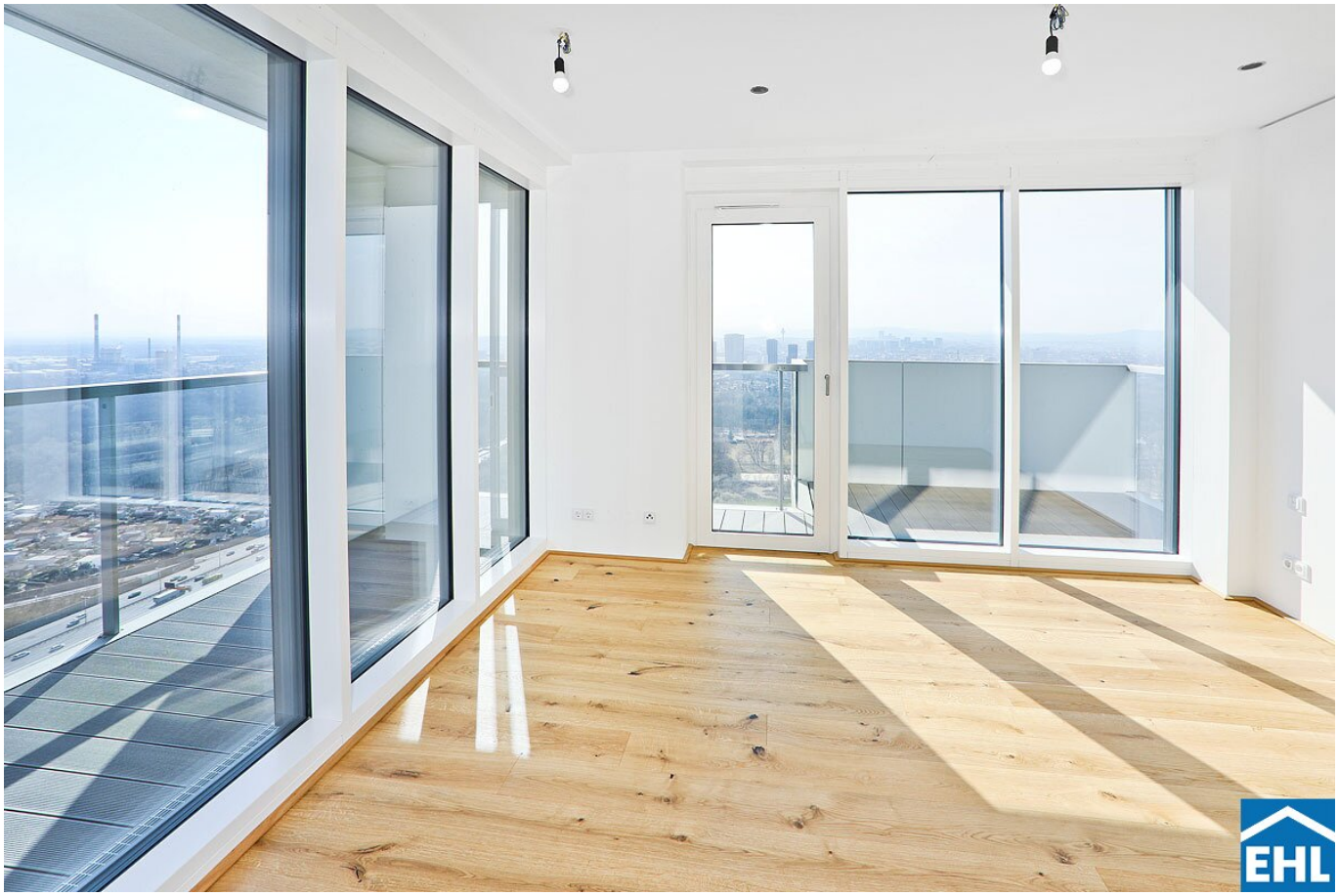
**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien







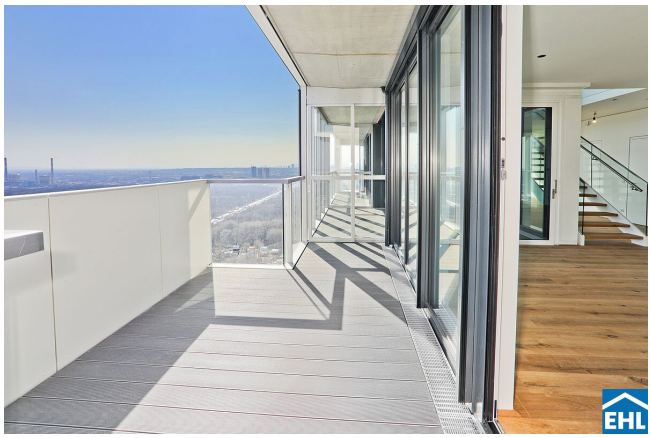










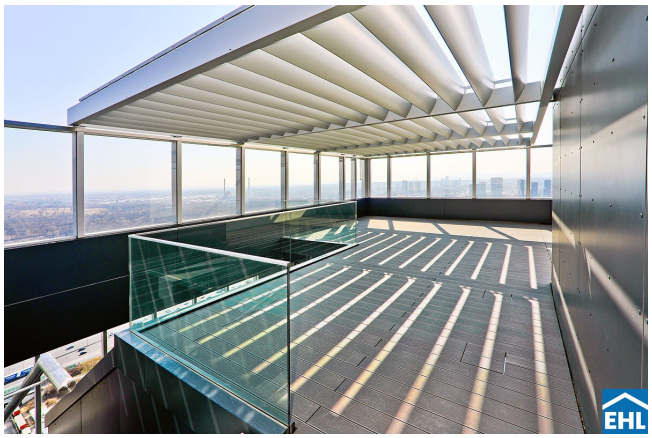

































EHL




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
ENTFÄLTEN LEBEN

Wehlistraße 291
1020 Wien



| | |
|---|---|
| STIEGE 2 | 39.OG |
| TOPNR.: | 428 |
| Wohnfläche | 218,16 m² |
| Loggia | 0,00 m² |
| Wohnnutzfläche | 218,16 m² |
| Balkon/Terrasse | 180,03 m² |
| Einlagerungsraum | Nr.: 2. 428 ca. 2,10 m² |
| Raumhöhe RH | ≥ 2,95 m |
| bei AD mind. | ≥ 2,60 m |

PLANKOPIE
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, basierend auf gesetzlich geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.
Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ darg... Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u... Ausstattung laut gültiger Bau- un... beschreibung.

Datum: 17.02.2021

EHL

## 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 | Herd / Backrohr |
| SP | Spüle |
| KS | Kühlschrank |
| 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)1/87 828-0 DW 1111

www.marinatower.at

Marina
ENTFÄLTEN LEBEN

Wehlistraße 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 |
| Einlagerungsraum | siehe 39.OG |
| Raumhöhe RH | ≥ 2,75 m |
| bei AD mind. | ≥ 2,40 m |

PLANKOPIE
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

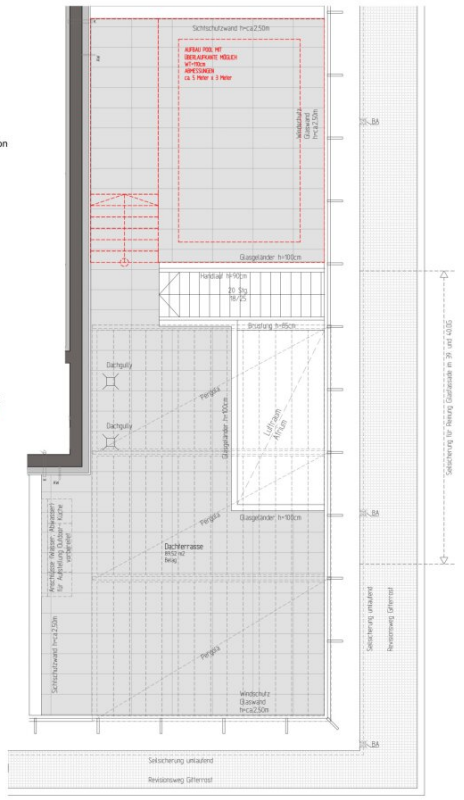
Die Einrichtung ist illustrativ darg... Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u... Ausstattung laut gültiger Bau- un... beschreibung.

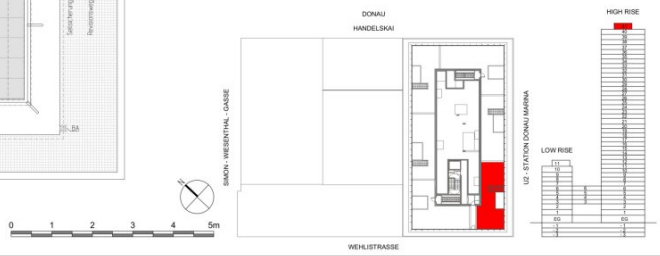
Datum: 17.02.2021

EHL

## 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 | Herd / Backrohr |
| SP | Spüle |
| KS | Kühlschrank |
| 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)1/87 828-0 DW 1111

www.marinatower.at

Marina
ENTFÜLLTER LEBEN

Wehlistraße 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 |

PLANKOPIE
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ darg... Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u... Ausstattung laut gültiger Bau- un... beschreibung.

Datum: 17.02.2021

EHL

# 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 m² – 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 Nahversorge 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

**INFINITY Penthouse**

Unendliches Entspannen - unendliche Lust auf Unterhaltung. Das INFINITY Penthouse bietet die Bühne für Beides. Floor to ceiling Glasflächen umrahmen die Weiten der Donaumetropole zu einer Leinwand aus Licht- und Farbspielen. Ein üppiges Atrium und ein opulenter Wohn-Ess-Bereich runden das Gefühl der unendlichen Leichtigkeit des Seins ab.

Auch die Sehnsucht nach üppigen Terrassen und Dachgärten wird gestillt - den Sternen so nah wie in keiner anderen Immobilie in ganz Wien.

Ein Grundriss für alle Aktivitäten - work, play & snooze - INFINITY bietet genug Platz für das grenzenlose Wohnvergnügen, zugleich offen und privat, geradelinig und verspielt, ruhig und dynamisch. Gegensätze, die sich in der intelligenten und zeitlosen Planung wiederfinden. Ein großes Schlafzimmer mit En-Suite-Bad und zwei weitere frei gestaltbare Zimmer in der zweiten Ebene des Duplex bieten ausreichend Raum für Regeneration und Traum.

**Projekt**

Mit dem Marina Tower im zweiten Wiener Gemeindebezirk entsteht bis Mitte 2022 eine faszinierende neue Wohnwelt. Tauchen Sie ein und (er-)leben Sie den urbanen, modernen Lifestyle direkt an der Wasserfront bei der Donaumarina mit eigenem Marina Deck und direktem Zugang zum rechten Donauufer.

Das einzigartige Wohnbauprojekt besteht aus zwei Gebäudeteilen - dem „High Rise“ und dem „Low Rise“. Insgesamt verteilen sich rund 500 hochwertig bis luxuriös ausgestattete Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen – von 45 bis 305 m² – auf die beiden Gebäudekörper und beeindrucken mit einem unverbaubaren Blick über die Donau aus allen 41 Stockwerken.

Im und rund um den Marina Tower profitieren Sie nicht nur von geplanten Freizeit- und Ruheflächen, sondern beispielsweise auch von einem Fitness- und Wellnessbereich (beides im Fitness Center, kostenpflichtig) oder dem einzigartigen Marina Deck als allgemeine Begegnungszone und Verbindung zur Donau. Ebenso sind in der Sockelzone im sogenannten „Marina Plaza“ ein Ärztezentrum, ein Kindergarten und ein Café geplant. Des Weiteren wird es einen Supermarkt geben.

Den Hausbewohnern stehen Garagenplätze zum Kauf und zur Miete zur Verfügung.

**Services**

Den Bewohnern stehen besondere Services zur Verfügung, welche gemütlich 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.

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 <1.500m
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 <1.000m

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.