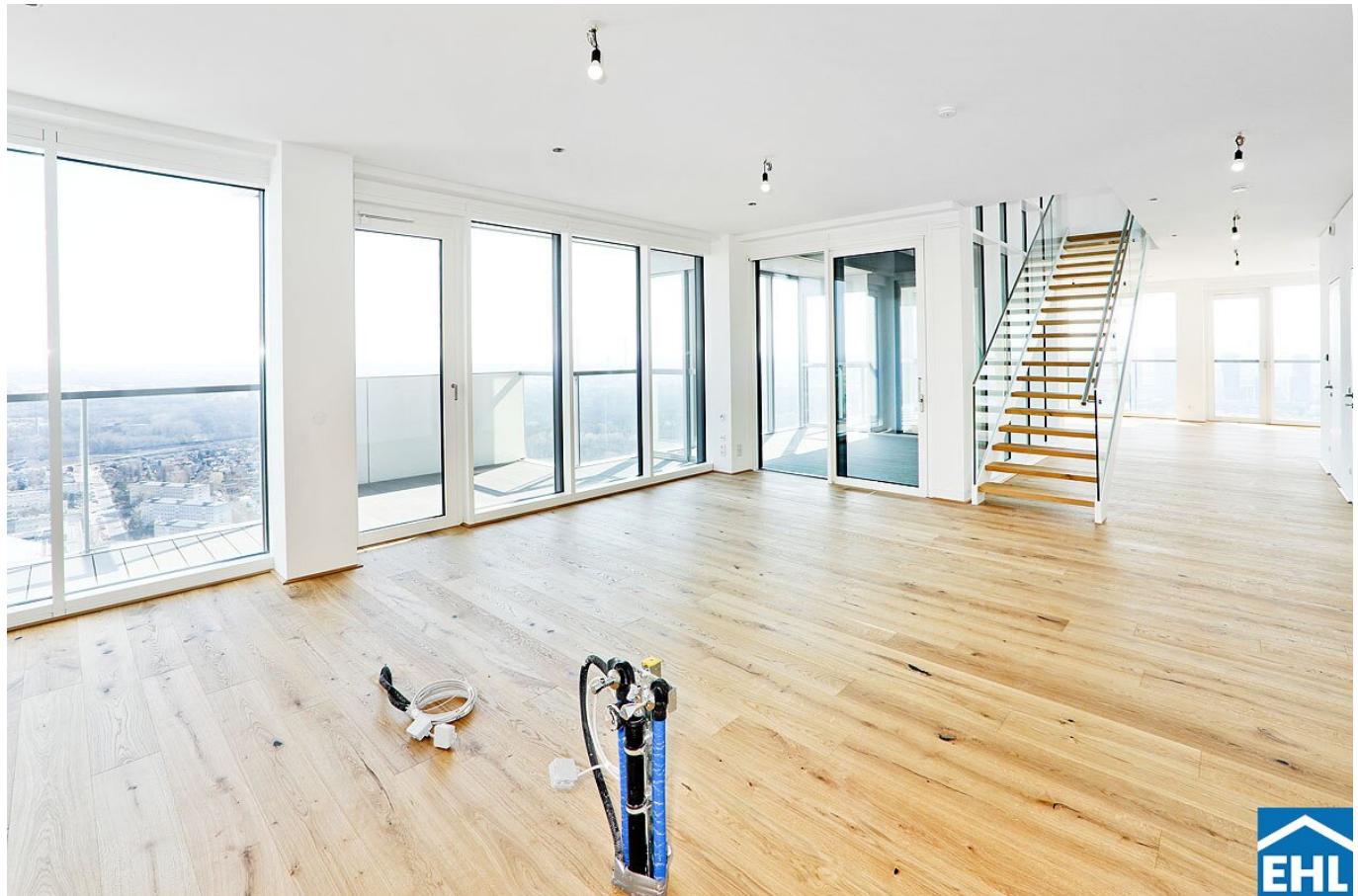


## Marina Tower: Luxuriöser Wohntraum am Donauufer



**Objektnummer: 71119**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	218,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	3.337.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



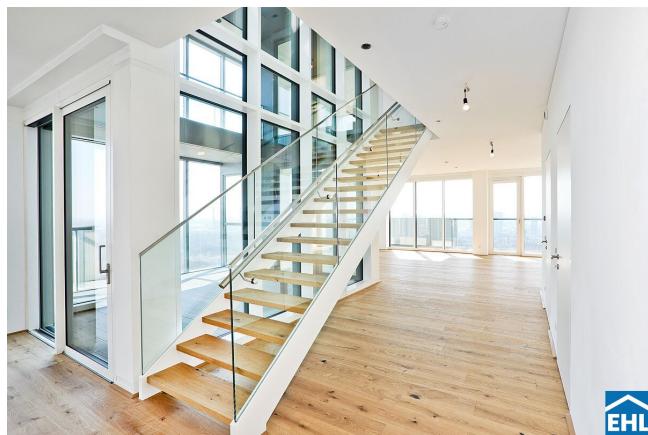
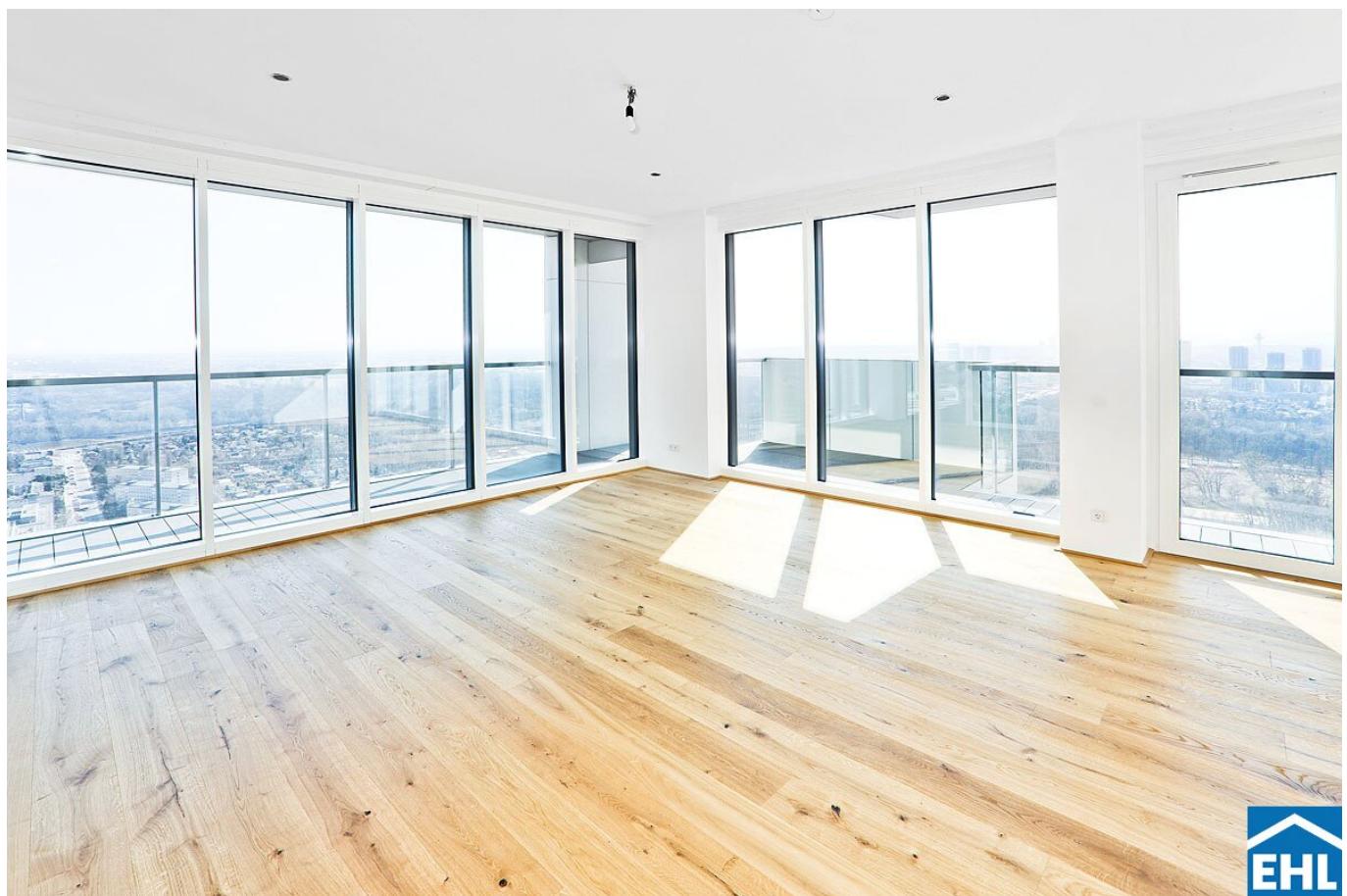
**Daniel Bolataschwili**

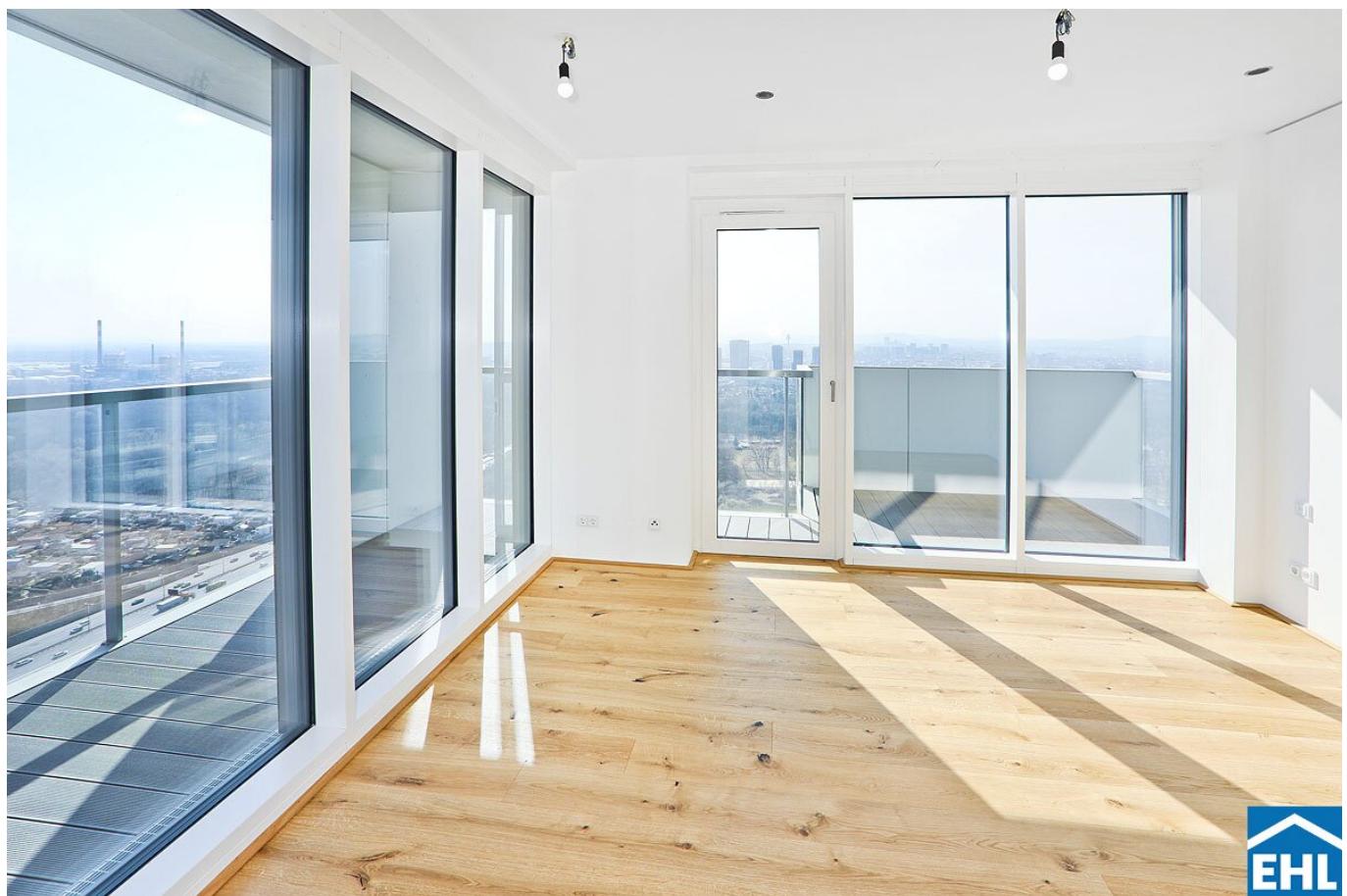
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

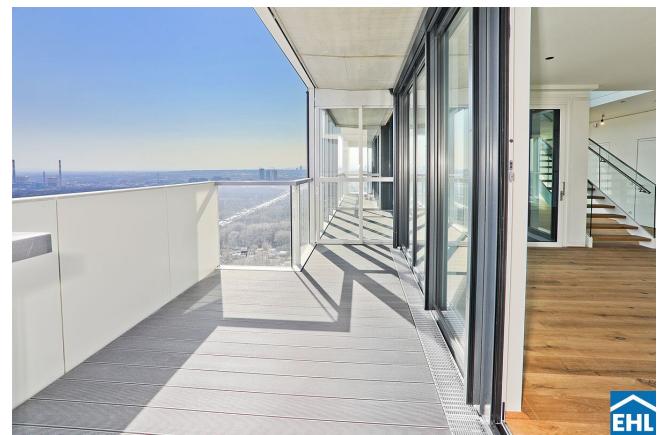
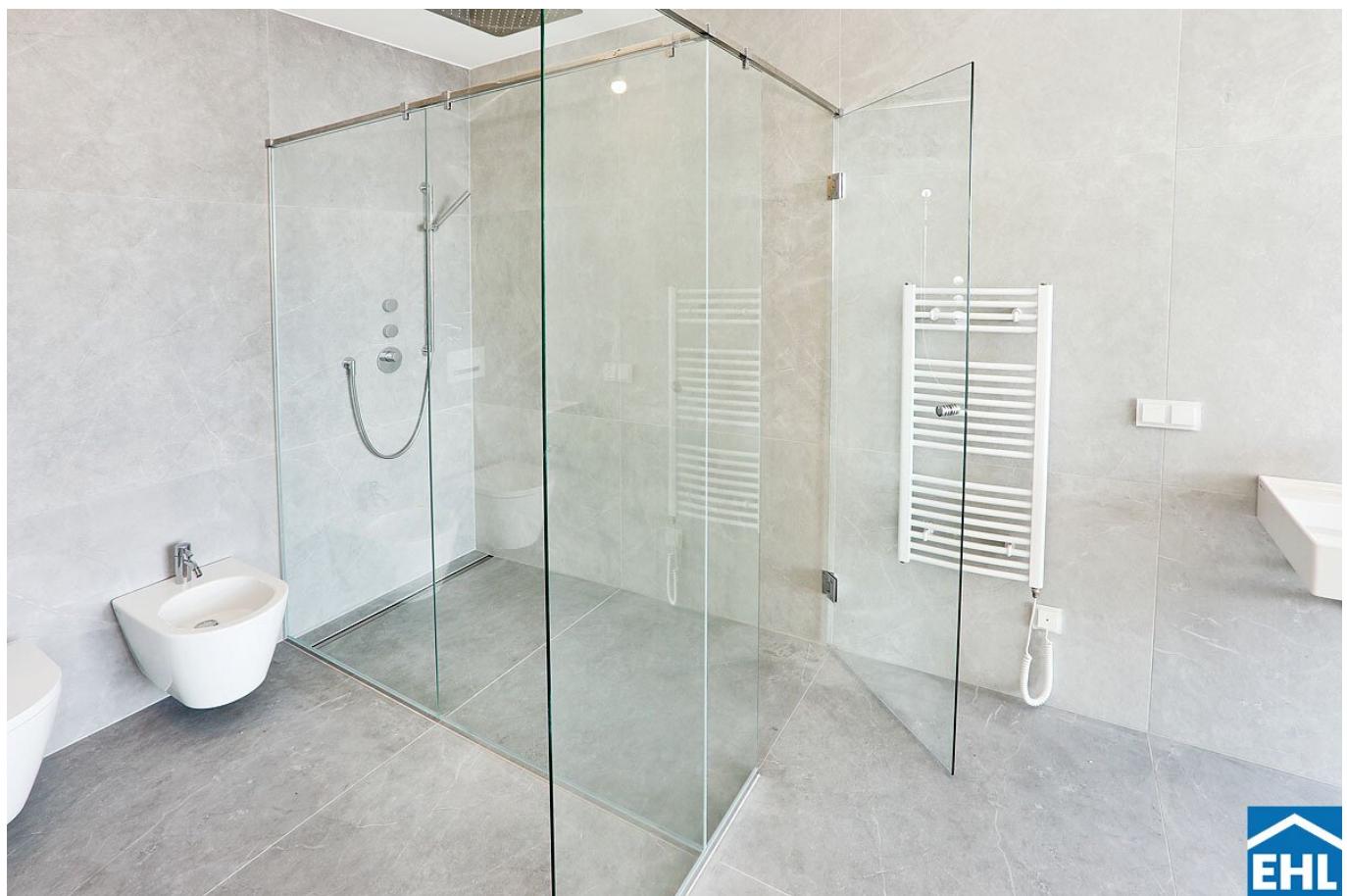


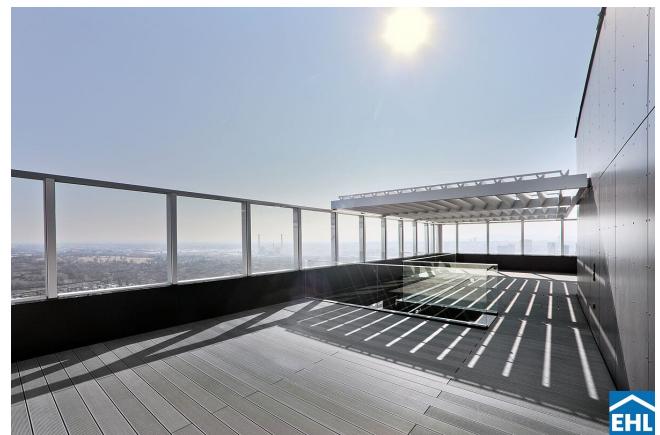
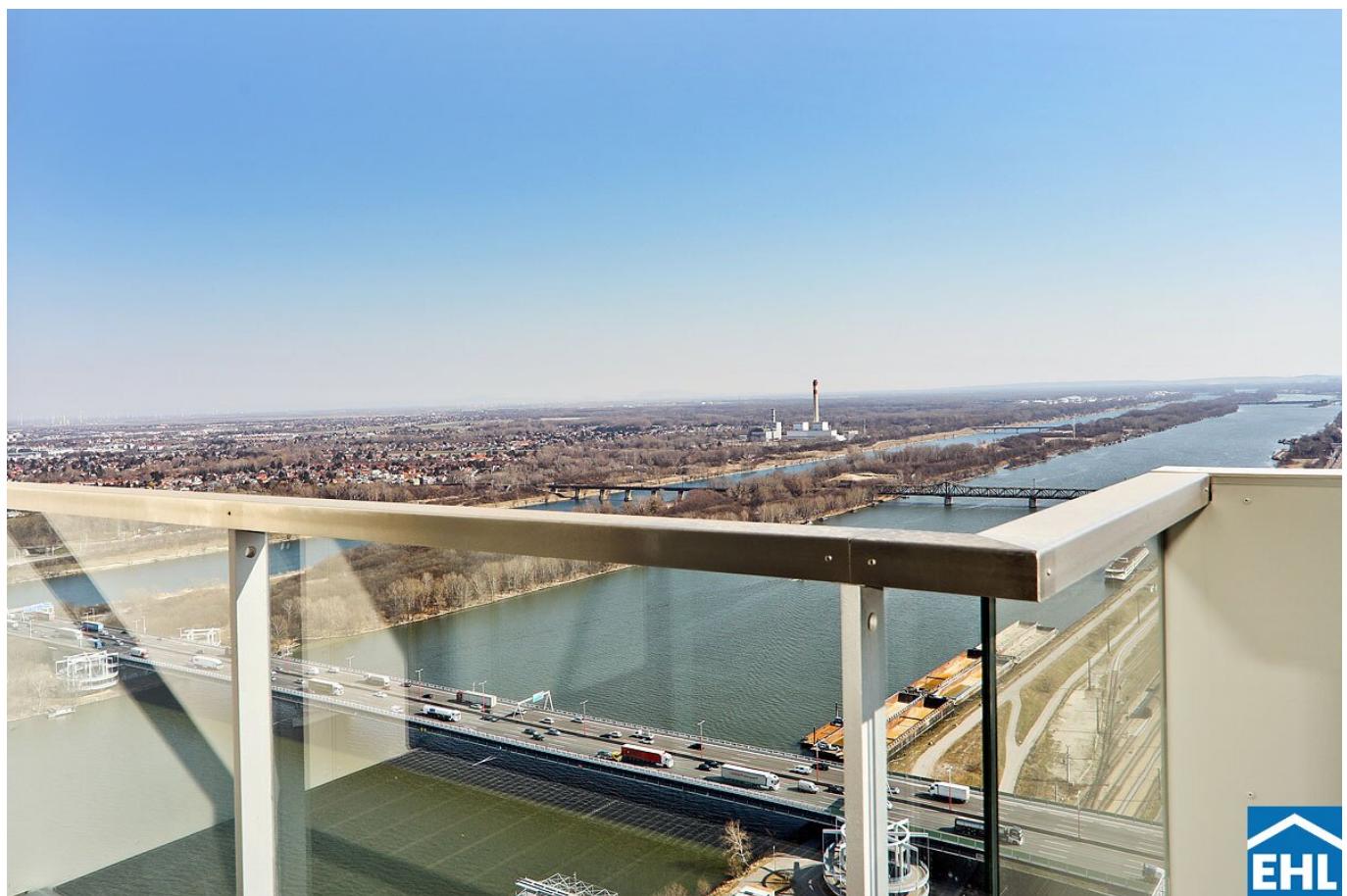
Mitglied des  
immobilienring.at

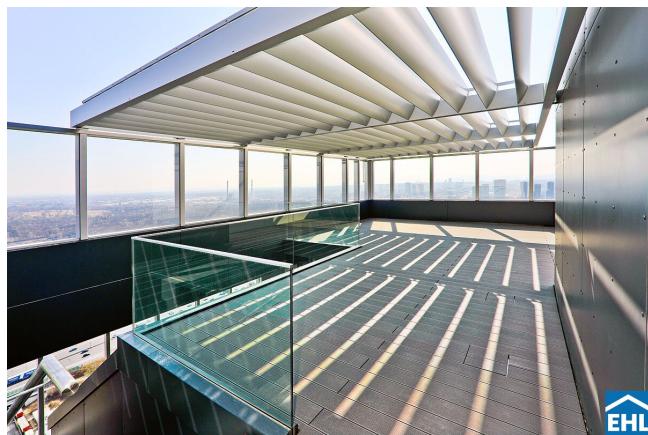
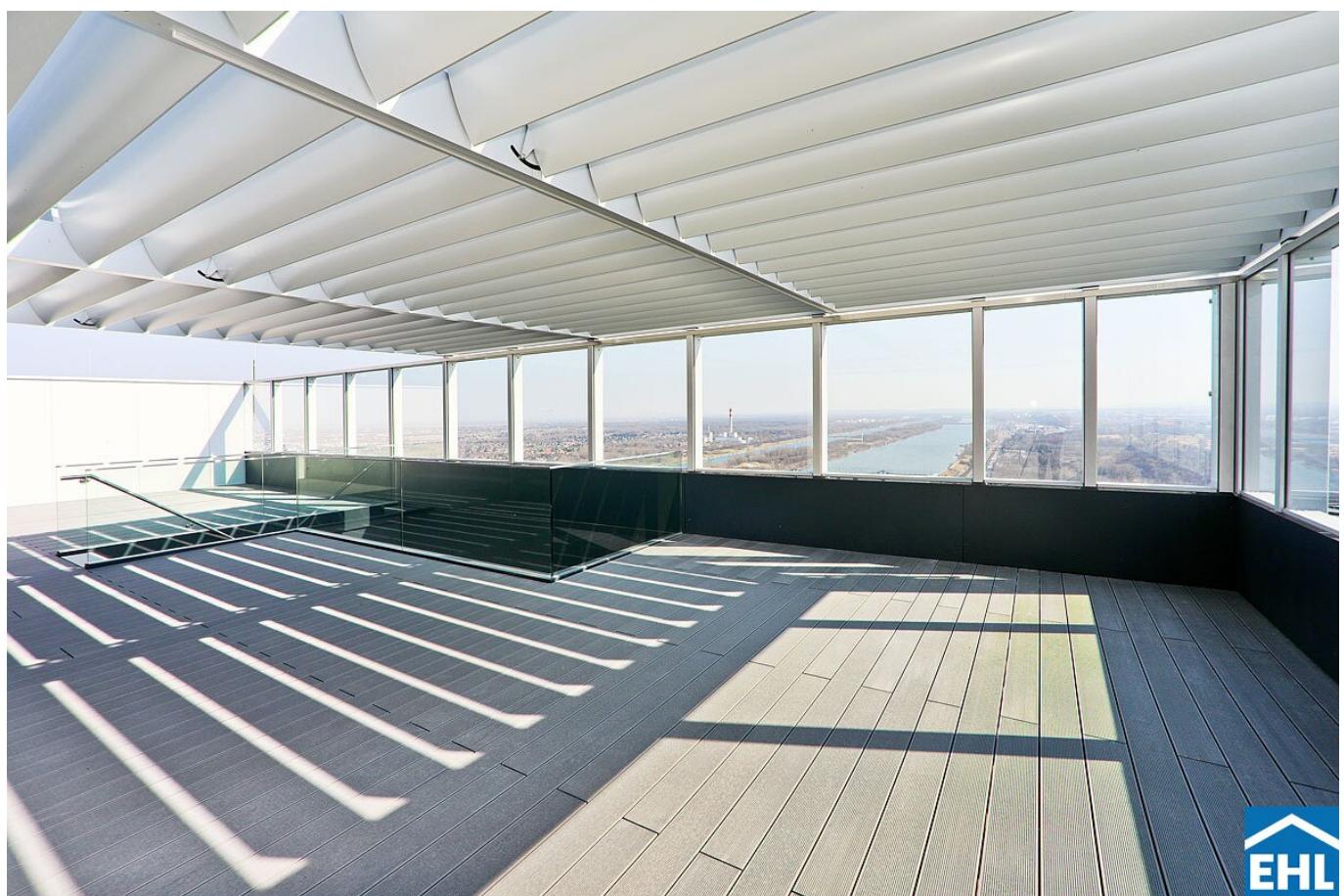
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



re:zo **EHL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasserschluss
- RH Raumhöhle
- AD abgehängte Decke
- RAR DN100 Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteller
- IT IT-Verteller
- GS Geschirrspüler
- HB Herd / Backrohr
- SP Spülle
- KS Küchenschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- K Abwasserschluss
- HWR Hauswirtschaftsraum
- Pergola Beschattungselement mit beweglichen Läden
- KLIMA Split-Klimagerät Inneneinheit
- Auf Sonderwünsch möglich**

**BUWOG**

**MARINA TOWER**  
Holding GmbH

Rathausstraße 1  
A-1010 Wien  
T: +43 (0)1 87 826-0 DW 1111  
[www.marinatower.at](http://www.marinatower.at)

**Marina**  
VERFÜLLTEN LEMIN

Wehlistraße 291  
1020 Wien

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

**PLANKÖPFE**  
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohnungseinheiten sind aus technischen Gründen wie wie sie gesetzlich und sachlich gerechtfertigt sind und die Ausführungen der Bauaufsichtsbehörde des Käufers nicht unbillig beschrieben verhalten. Ein Erweiterungsbau ist nur in den zulässigen Grenzen, rechtmäßig, behördlich oder wirtschaftlich durchführbar.

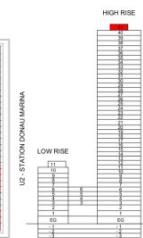
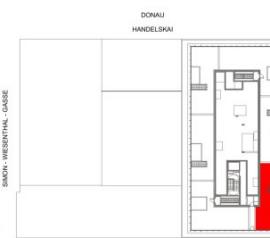
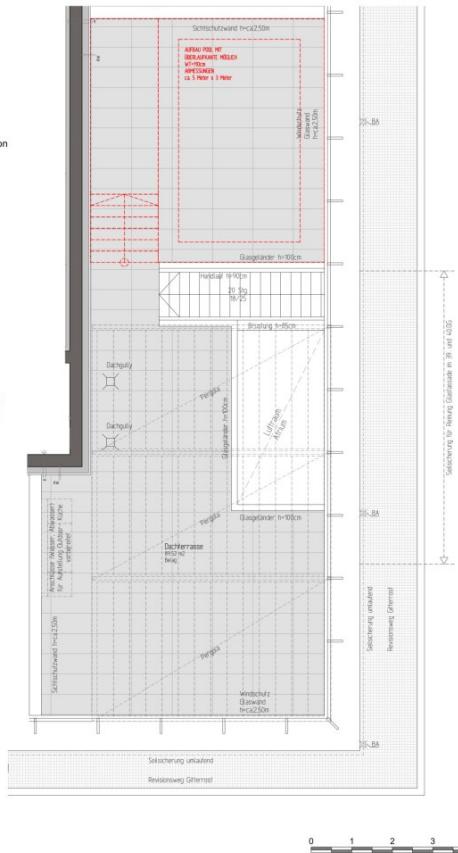
Allie Maße sind in Zentimeter. Türbreiten sind Durchmesser. Höhenangaben beziehen sich auf POU-Linien. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen am Bauwerk sind zu berücksichtigen. Die Darstellung von Erbbaurechten verzerrt die tatsächliche Auslastung laut gültiger Bau- und Nutzungsbestimmung.

Datum: 17.02.2021



## Legende

DK	Drehpunkt-Fenster
FIX	Fixverglasung
PH	Parapethöhe
OKFF	Fertig Fußbodenoberkante
MOK	Maueroberkante
HHK	Handtuchzettelkörper
FL	Flüssighandschuhöffnung
AW	Außenwasseranschluss
RH	Raumhöhe
AD	abgehangte Decke
RAR DIN 1030	
A	Regenabfallrohr mit Dimension
B	Schacht
C	Fußbodenheizungsverteiler
E	E-Verteiler
IT	IT-Verteiler
GS	Geschrägspüler
HP	Herd / Backrohr
SP	Spülbecken
KS	Küchleinwand
WM	Waschmaschine
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
K	Abwasseranschluss
HWR	Haushaltswirtschaftsräum
Pergola	Beschattungsseinheit mit beweglichen Lamellen
KLIMA	Split-Klimagerät Innenheizung
Auf Sonderanfrage möglich	



**BUWOG**



MARINA TOWER  
Holding GmbH

**Marina**  
ERFOLLLTER LEBEN



<b>STIEGE 2</b>	41.00
<b>TOPNR.:</b>	421
Wohnfläche	siehe 39.OV
Loggia	siehe 39.OV
Wohnumtfläche	siehe 39.OV
Balkon/Terrasse	siehe 39.OV
Einlagerungsraum	siehe 39.OV

**PLANKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wettbewerbslage bei  
Wandelsiedlungen und Käfersiedlungen bestätigen  
eins wie sie (geringfügig) und scheinbar gerechtfertigt  
sind und offizielle Nutzungs- oder Verlegenheitsregeln  
des Käfers nicht unbedingt beschreiben; vorbehalt  
der tatsächlichen Umsetzung kann sich aus techni-  
schen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftli-  
chen Gründen ergeben.  
  
Alle Mäle sind in Zentimeter. Türlisten sind durch  
gegenüberliegende Winkelmaße bestimmt und  
FKF, Längen und Breitenmaße entsprechen den  
vorgesehenen Raumabmessungen. Balkende Tabe-  
llen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Be-  
bauung und Erweiterungserweiterung. Naturschutz  
erfordert!  
  
Die Einrichtung ist illustriert durch  
Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und  
Heizung. Alles ist gültig Bau- und  
Bewilligung.



## 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

## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 m<sup>2</sup> – 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 <2.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN