

TOP FÜR ANLEGER | TERRASSENWOHNUNG | 3 ZIMMER | VERMIETET |

MUSTERFOTO

DECUS
IMMOBILIEN



Objektnummer: 1148858

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	75,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	643.512,33 €

Ihr Ansprechpartner

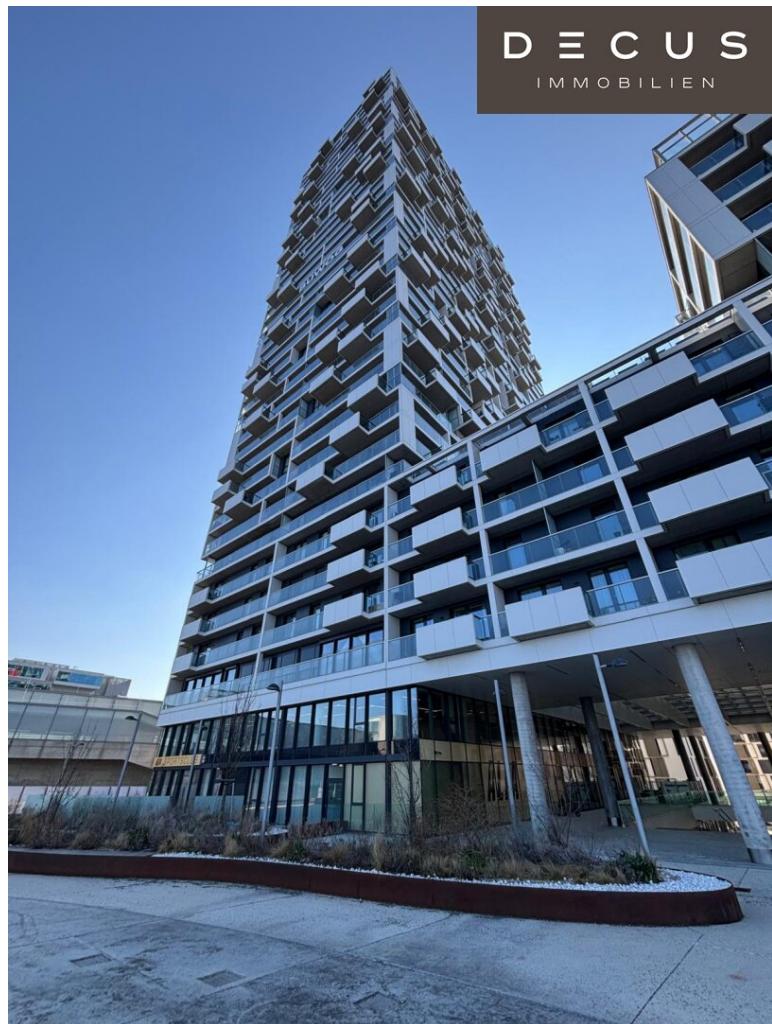


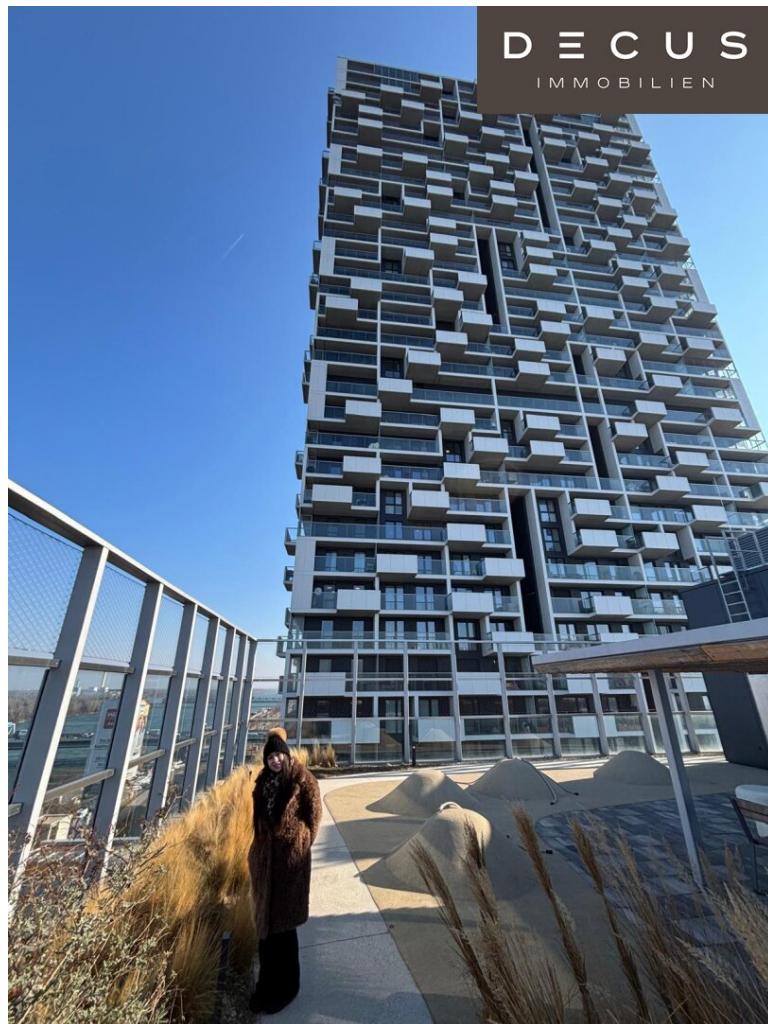
Mag. Roswitha McGehee

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.







STIEGE 2 15.OG
TOPNR.: 158

Wohnfläche 75,62 m²
Loggia 7,69 m²
Wohnnutzfläche 83,31 m²

Balkon/Terrasse 15,74 m²
Einlagerungsraum Nr. 2, 158 ca. 2,10 m²

Raumhöhe RH ≥ 2,55 m
bei AD mind. ≥ 2,25 m

PLANINFO
Änderungen an der gezeigten Wohnhausanlage bzw. Wohnungseinheit sind vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständige Baubehörde. Die Flächen des Kaufens sind unbedingt sachlich geschreitig und sind nicht auf die Flächen der Wohnungseinheit des Kaufens nicht unbedingt beschreitig vertheilbar. Ein Erweiterungsbereich ist nicht vorgesehen. Ein schmalen, rechteckigen, begehbarer oder wirtschaftlicher Durchgang ist nicht vorgesehen.

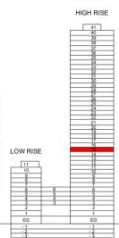
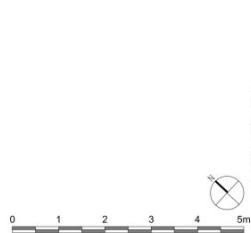
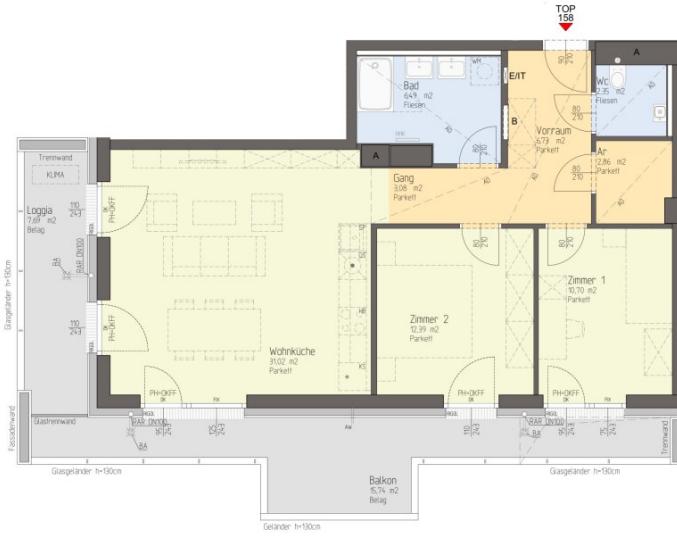
Alle Maße sind in Zentimeter. Türtünen sind Durchgangsmaße. Türenabstände beziehen sich auf Zentimeter. Längenmaße und Flächenmaße entsprechen den Rohbaumaßen. Baubüro Toleranzen sind zu berücksichtigen. Die gezeigten Maße sind eine Stellung von Erbbaurecht verwerbende. Naturnahle Abstufungen sind ausgeschlossen.

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Raumhöhenmaße sind nicht maßgeblich. Die Ausstellung laut gültiger Bau- und Ausstellungsbewilligung.

Datum: 29.05.2020

Legende

DK Drehkipp-Fenster
FIX Fixverglasung
PH Parapethöhe
OKFF Ferlige Fußbodenoberkante
MOK Maueroberkante
HHK Handtuchheizkörper
FL Frischluftnachströmung
AW Außenwasserschluss
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 Spülbecken
KS Küchenschrank
WM Waschmaschine
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
KLIMA Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außenseinheit
Kondensatablauf in Zwischendecke



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 (gegen Gebühr), modernste Infrastruktur und hochwertiges Design.
- **Wohnungsgrößen für jeden Bedarf:** Flexibilität von 35 bis 70 m² – 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 m²** ist das Angebot perfekt für Singles, Paare und kleine Familien.

Highlights der Ausstattung:

- Exklusiver Zugang (gegen Gebühr) 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 31.3.2028

Kaufpreis netto € 643.512,33

Umsatzsteuer € 105.487,67

Kaufpreis brutto € 749.000,00

Bei ordnungsgemäßer Vermietung kann die UST wieder zurückgeholt werden. Eine direkte Überrechnung der UST beim Kauf ist möglich.“

Vorsorgewohnungen im Marina Tower

1020 Wien – Ihr Investment an der Donau

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.

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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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 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 <1.500m

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

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap