

**ANLEGER | PREMIUM | WOHNTRAUM | TOP LAGE |
LOGGIA | TERRASSE | FERNBLICK**



Objektnummer: 1148862

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	53,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	442.006,39 €

Ihr Ansprechpartner

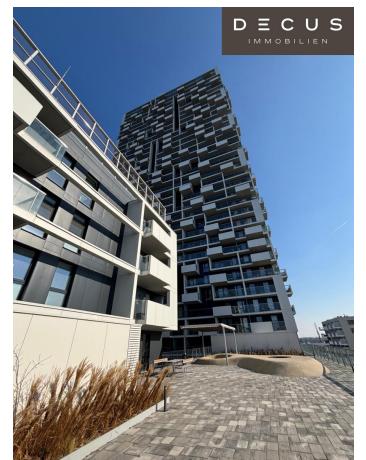
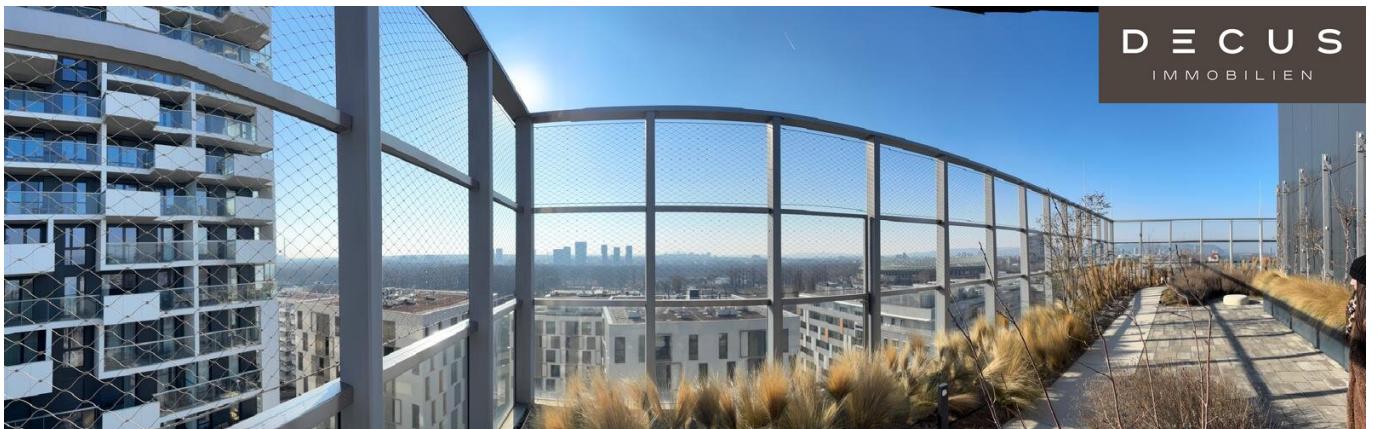


Mag. Roswitha McGehee

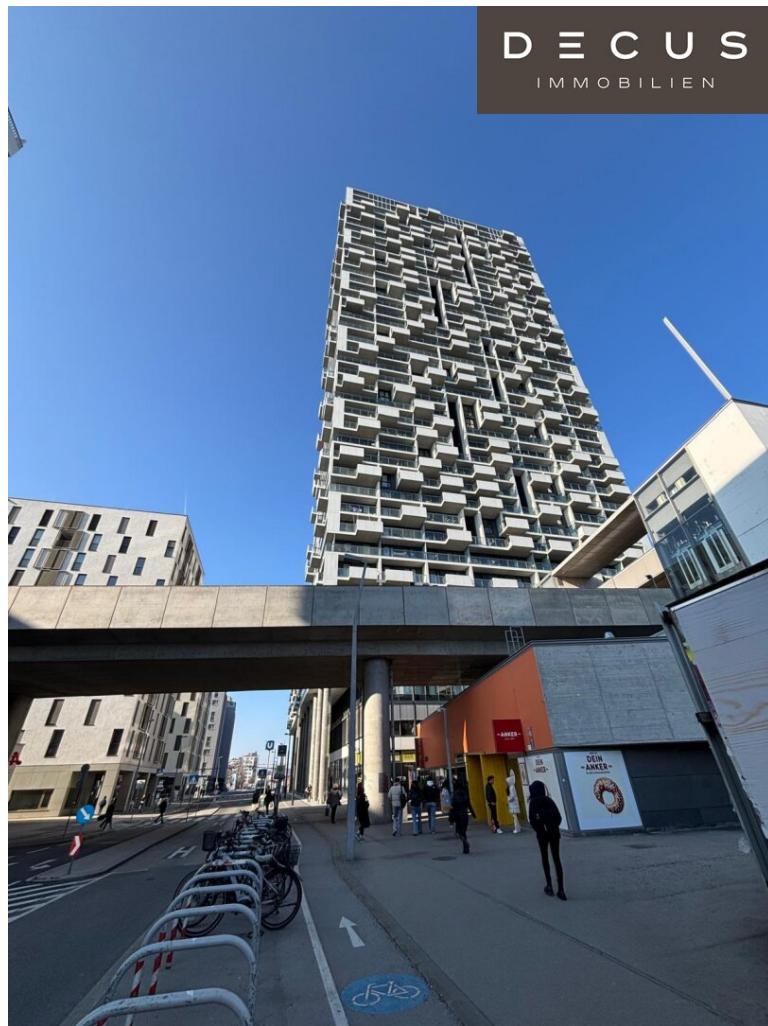
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

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.



D E C U S
IMMOBILIEN



Legende

DK	Drehkipp-Fenster
FIX	Fixverglasung
PH	Parapethöhe
OKFF	Ferlige Fußbodenoberkante
MOK	Maueroberkante
HHK	Handtuchheizkörper
FL	Frischluftnachströmöffnung
AW	Außenwasseraanschluss
RH	Raumhöhle
AD	abgehängte Decke
RAR DIN 100	Regenabfallrohr mit Dimension
A	Schacht
B	Fußbodenheizungsverteiler
E	E-Verteller
IT	IT-Verteller
GS	Geschirrspüler
HB	Herd / Backrohr
SP	Spüle
KS	Küchenschrank
WM	Waschmaschine
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
KLIMA	Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außenheit
	Kondensatablauf in Zwischendecke



0 1 2 3 4 5m

DECUS
IMMOBILIEN

 **Decus** Immobilien

MARINA TOWER
Holding GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)1 87 826-0 D-W 1111

www.marinatower.at

Marina

VERFÜLLTEN LEMIN

Wehlistrasse 291
1020 Wien



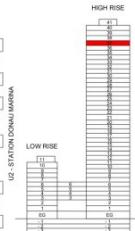
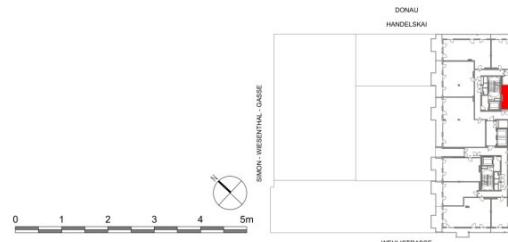
STIEGE 2 37.OG
TOPNR.: 407

Wohnfläche	53,59 m²
Loggia	9,00 m²
Wohnnutzfläche	62,59 m²
Balkon/Terrasse	3,25 m²
Einlagerungsraum	Nr. 2, 407 ca. 2,10 m²

Raumhöhe RH
≥ 2,75 m
bei AD mind.
≥ 2,45 m

HIGH RISE
PLANINFO
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohnungseinheiten sind vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständige Baubehörde. Sofern es wie im Grundriss und sachlich gerechtfertigt ist wird die Ausführung der Planung den Anforderungen des Käufers nicht unbedingt entsprechen verfallen. Ein Erweiterungsbau ist grundsätzlich ausgeschlossen, rechtschaffene, behördliches oder wirtschaftliche Gründe ausgenommen.
Alle Maße sind in Zentimeter. Türen sind Durchflüsse. Abhängungen befinden sich an den Pfeil-Linien. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen um den Betrag von 10 mm sind zu berücksichtigen. Eine Ausweitung der Nutzfläche ist aufgrund der Platzierung von Einbaumöbeln verhindert. Naturnah abgedeckte Terrassen sind nicht abgebildet.
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Raumhöhenangaben sowie die Ausstattung sind lediglich Bau- und Ausstellungsbeschreibung.

Datum: 16.07.2021



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 31.10.2028

Kaufpreis netto € 442.006,39

Umsatzsteuer € 82.993,61

Kaufpreis brutto € 525.000,00

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.

www.decus.at | office@decus.at

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