

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	442.006,39 €

## Ihr Ansprechpartner

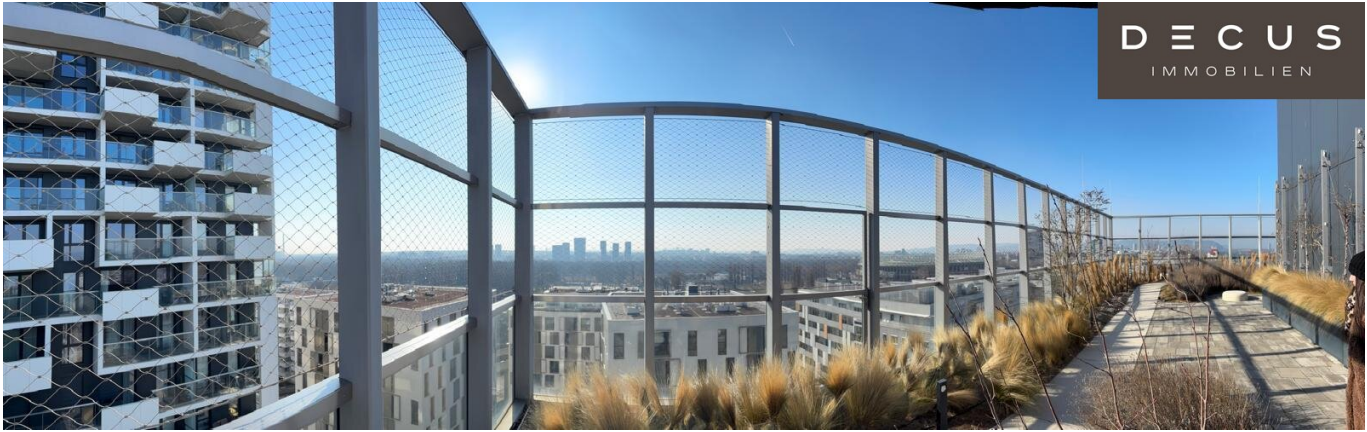


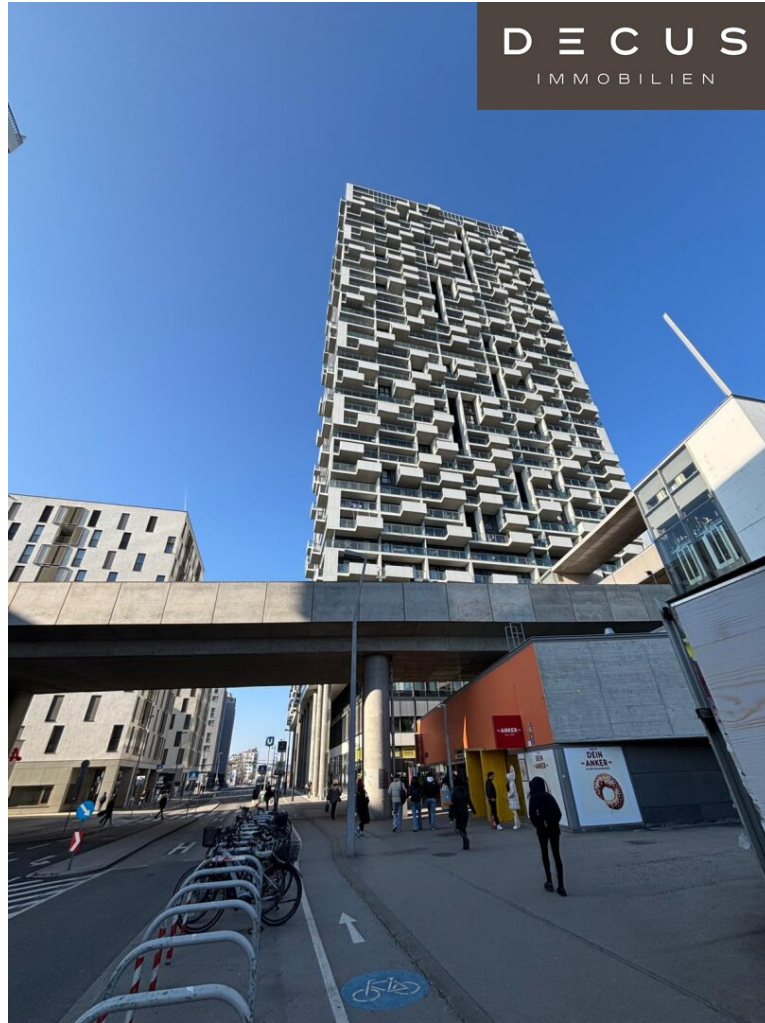
### Mag. Roswitha McGehee

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

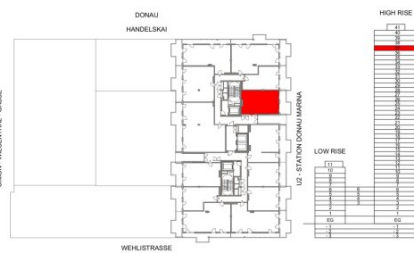
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Legende

DK	Drehkipp-Fenster
FIX	Fixverglasung
PH	Parapethöhe
OKFF	Fertige Fußbodenoberkante
MOK	Maueroberkante
HHK	Handtuchheizkörper
FL	Frischlufthochströmöffnung
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	Bodenstapel
KLIMA	Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
⊗	Kondensatablauf in Zwischendecke



**MARINA TOWER**  
Holding GmbH  
Rathausstraße 1  
A-1010 Wien  
T: +43 (0)187 628-0 DW 1111  
www.marinatower.at



Wehlstraße 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

**PLANRIEPE**  
Änderungen an der geplanten Wohnraumaufteilung bzw. Wohnnutzfläche, welche den Käufer zusätzlich, besonders wenn sie geringfügig und nicht planmäßig, beeinträchtigen und eine vollständige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht vollständig beeinträchtigen, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimetern. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Beauftragung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße vorbehalten.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>** 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 Ausgelmöglichkeiten 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-/Werkwohnungen. 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](http://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