

**? Exklusive Marina Tower | Hochgeschoss 3-Zimmer  
Wohnung mit direktem Donau-Blick | Voll möbliert |  
Befristet vermietet bis 31.07.2028 | Top Investment oder  
Eigennutzung ++++**



**Objektnummer: 4356/440**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	99,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	800.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	460,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Iman Fahmy Ali**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

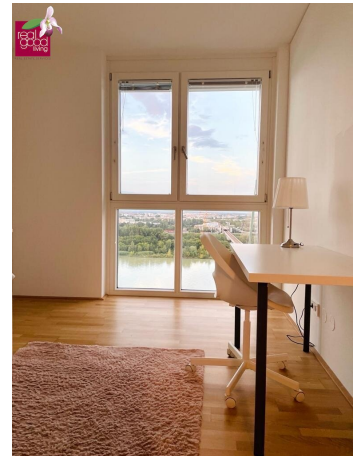
T +43 1 890 01 52  
H +43 660 997 18 99

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



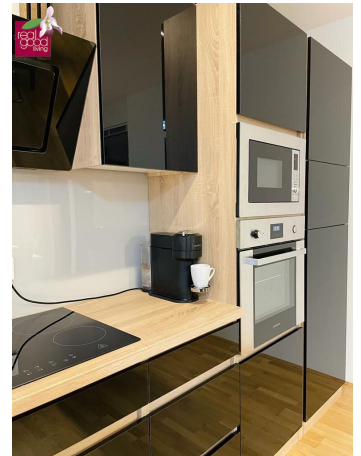
termin zur













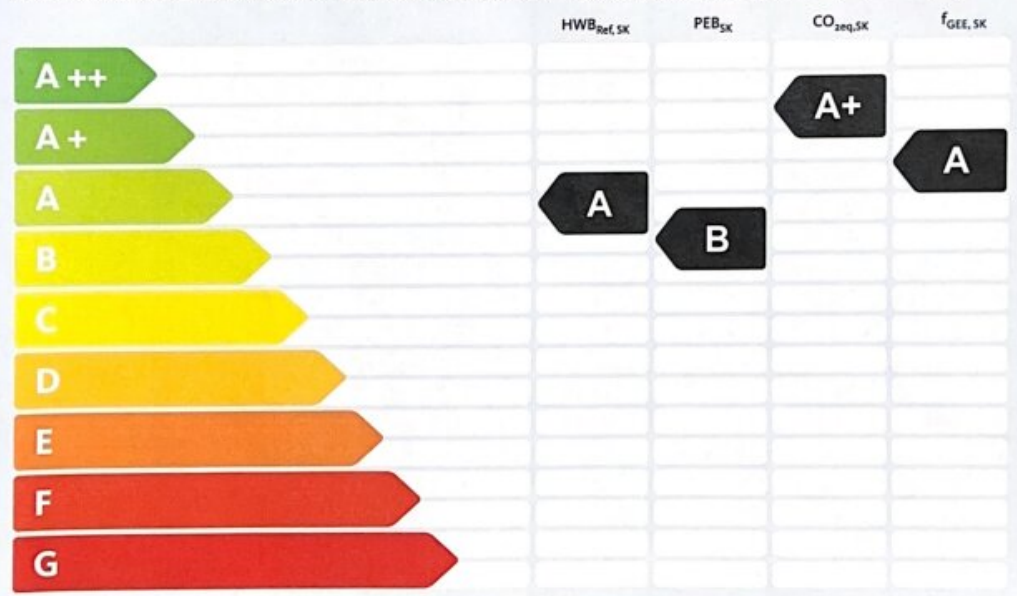


# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Marina Tower	<b>Umsetzungsdatum</b>	
<b>Gebäude(-teil)</b>	Gesamtenergieausweis	<b>Baujahr</b>	2019
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten, ...	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	Wehlstraße 291	<b>Katastralgemeinde</b>	Leopoldstadt
<b>PLZ/Ort</b>	1020 Wien-Leopoldstadt	<b>KG-Nr.</b>	01657
<b>Grundstücksnr.</b>	2159/6	<b>Seehöhe</b>	162 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**KB:** Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BefEB:** Beim **Befeuchtungenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**BeEB:** Der **Beleuchtungenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

**BSB:** Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



REAL ESTATE SERVICES

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	59 640,2 m <sup>2</sup>	Heiztage	0 d	Außendämmung	RLT Anlage, ...
Bezugsfläche (BF)	47 712,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3451 Kd	Solwärmie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	195 115,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh/p
Gebäude-Hüllfläche (A)	35 199,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,18 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	-
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	5,51 m	mittlerer U-Wert	0,500 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	20,16	RH-WB-System (primär)	-
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere, ...	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>			Kältebereitstellungs-System	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref, RK</sub> =	19,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	16,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* <sub>RK</sub> =	0,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	63,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,72	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H, Ref, SK</sub> =	1 349 558 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub> =	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H, SK</sub> =	820 070 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	13,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	702 451 kWh/a	WWWB =	11,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB, SK</sub> =	2 509 387 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	42,10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	2,25
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	0,68
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,22
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSB</sub> =	1 243 852 kWh/a	BSB =	20,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf	Q <sub>KB, SK</sub> =	261 994 kWh/a	KB <sub>SK</sub> =	4,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>KEB, SK</sub> =	0 kWh/a	KEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen			e <sub>AWZ, K</sub> =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BefEB, SK</sub> =	0 kWh/a	BefEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BelEB</sub> =	210 477 kWh/a	BelEB =	3,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	3 963 716 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	66,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	6 388 514 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	107,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>non-ern</sub>, SK</sub> =	2 258 538 kWh/a	PEB <sub>non-ern, SK</sub> =	37,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>, SK</sub> =	4 129 976 kWh/a	PEB <sub>ern, SK</sub> =	69,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq, SK</sub> =	494 645 kg/a	CO <sub>2eq, SK</sub> =	8,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	0,71
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT, SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.-Ing. Erich Röhner RÖHRER BAUPHYSIK
Ausstellungsdatum	18.11.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	17.11.2031		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



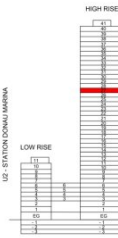
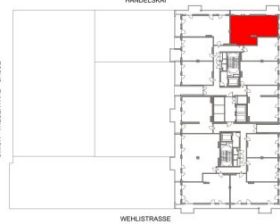
- Drehkipp-Fenster
- Fixverglasung
- Parapethöhe
- Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR DN100 Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler
- E E-Verteiler
- IT IT-Verteiler
- GS Geschirrspüler
- HB Hand / Backrohr
- SP Spüle
- KS Küchschrank
- WM Waschmaschine
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- Aufsätzliche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- KLIMA Klimagerät
- Kondensatablauf in Zwischendecke



TOP 34



SMOCH WESEBETHAL-GASSE



**BUWOG**



**MARINA TOWER**  
Holding GmbH

Rathausstraße 1  
A-1010 Wien  
T: +43 (0)187 828-0 DW 1111  
www.marinatower.at

**Marina**  
REKONSTRUKTION

Wehlstraße 291  
1020 Wien



STIEGE 2 27.OG  
TOPNR.: 294

Wohnfläche	75.38 m²
Loggia	7.21 m²
Wohnnutzfläche	82.59 m²
Balkon/Terrasse	16.70 m²
Einlagestraßen	Nr.: 2, 294
	ca. 2,10 m
Raumhöhe RH	≥ 2,65 m
bei AD mind.	≥ 2,35 m

**FLANKSCHE**  
Änderungen an der geplanten Wohnbauanlage bzw. Wohnbereich, sollen dem Käufer zumutbar, zweckmäßig und bei geringfügig mit anderen genehmigten und unfällige Nutzung oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unzulässig beeinträchtigen. Eine sachliche Begründung kann sich aus technischer, rechtlicher, naturwissenschaftlicher oder sonstigen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Toleranzen sind Durchgängigkeiten, Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen, Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohraummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 16.07.2021

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Marina Tower im 2. Bezirk Wien. Die Wohnung befindet sich im Hochgeschoss und bietet einen beeindruckenden direkten Blick auf die Donau.

Die Wohnung ist voll möbliert und derzeit befristet bis 31.07.2028 an ein Unternehmen vermietet. Die Nutzung erfolgt typischerweise für internationale Mitarbeiter mit langfristigem Bedarf, wodurch sich diese Immobilie ideal als stabile Investmentmöglichkeit eignet. Eine Eigennutzung nach Ablauf der Befristung ist ebenfalls möglich bzw. eine Nichtverlängerung des Mietvertrages kann geprüft werden.

Die monatliche Pauschalmiete beträgt derzeit EUR 3.964 inkl. Betriebskosten, Heizung, Internet, Reinigung sowie Garagenplatz.

### Highlights der Wohnung:

- Hochgeschoss mit direktem Donau-Blick
- Voll möbliert
- 3 Zimmer
- Balkon und Loggia
- Garagenplatz inkludiert
- Fußbodenheizung
- Fitnessbereich im Gebäude
- Top Infrastruktur und Verkehrsanbindung (U2 Messe-Prater)
- Vienna International Center (UNO City) in unmittelbarer Nähe
- Befristet vermietet bis 31.07.2028
- Perfekt geeignet für Anleger oder zukünftige Eigennutzung

Kaufpreis: EUR 800.000

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

### **Renditeübersicht ?**

- Kaufpreis: €800.000
- Jahresmiete: €47.568
- Bruttorendite: ca. 5,95 %
  
- Hinweis: Die ausgewiesene Rendite ist eine Bruttorendite auf Basis der aktuellen Pauschalmiete.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Iman Ali

Realgoodliving GmbH

? [+43 660 997 1899](tel:+436609971899)

? [i.ali@realgoodliving.at](mailto:i.ali@realgoodliving.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap