MARINA TOWER | 3 ZIMMER IM HOCHGESCHOSS | PANORAMA-DONAUBLICK | U2 VOR DER TÜR | POOL · FITNESS · CONCIERGE



Objektnummer: 4356/440

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

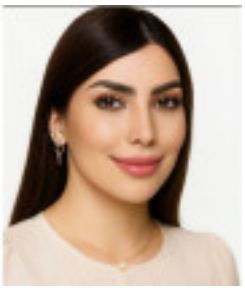
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,38 m²
Nutzfläche:	82,59 m²
Gesamtfläche:	99,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	358,20 €
Heizkosten:	106,49 €
USt.:	56,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

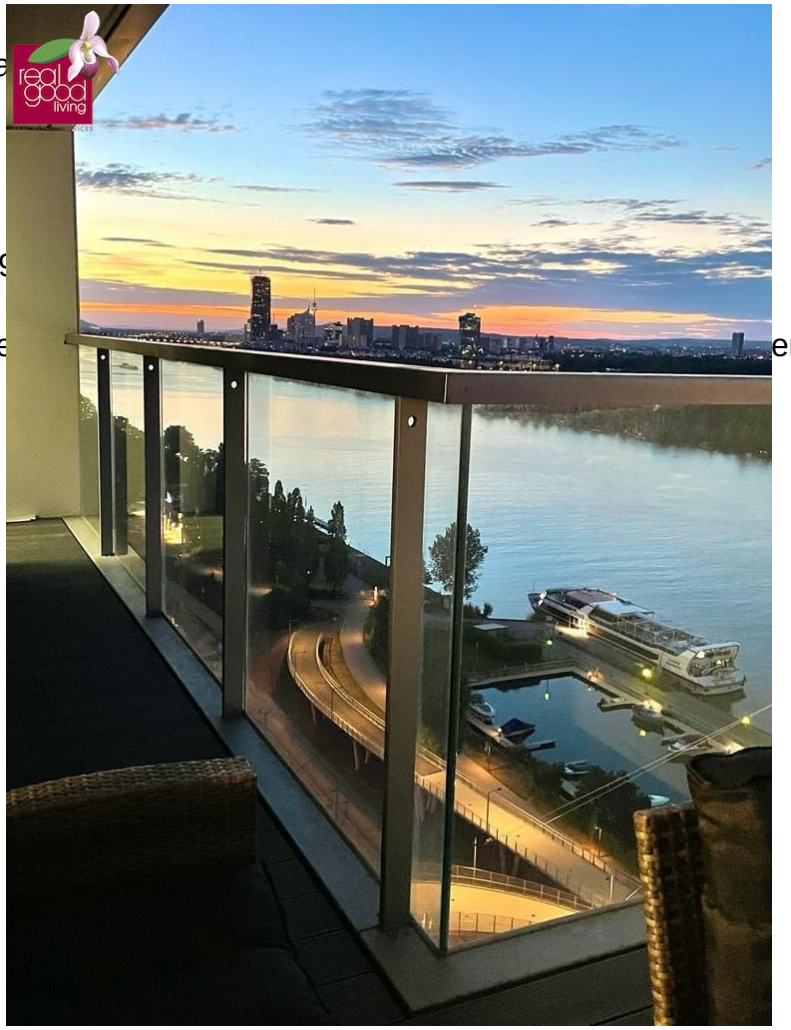


Mag. Iman Fahmy Ali

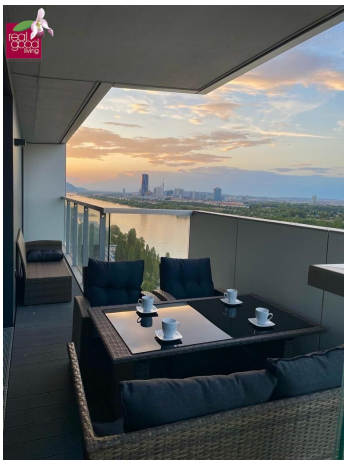
RealGoodLiving Rea
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

T +43 1 890 01 52
H +43 660 997 18 9

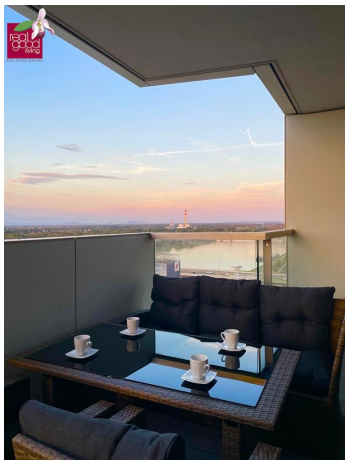
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

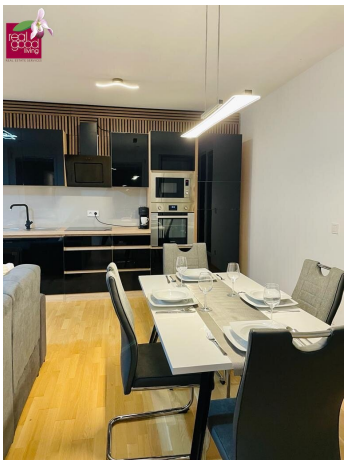






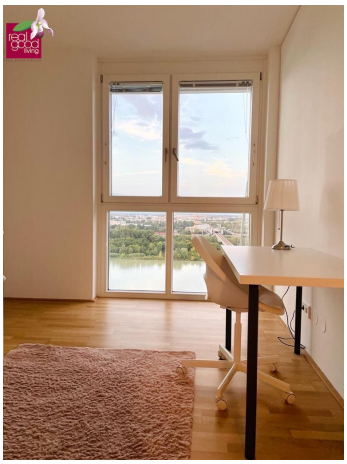

























real good living
REAL ESTATE SERVICES

real good living
REAL ESTATE SERVICES

ergieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

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

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



HWB_{Ref}: 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 **Befeuchtungsenergiebedarf** 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.

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

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 Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: 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.

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

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 good living
REAL ESTATE SERVICES

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	59 640,2 m²	Heiztage	0 d	Art der Lüftung	RLT Anlage, ..
Bezugsfläche (BF)	47 712,2 m²	Heizgradtage	3451 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	195 115,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	35 199,5 m²	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_c)	5,51 m	mittlerer U-Wert	0,500 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK$_T$-Wert	20,16	RH-WB-System (primär)	-
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere, ...	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³			Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	19,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	16,7 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB^*_{RK}	0,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	63,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,72

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	1 349 558 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	22,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	820 070 kWh/a	HWB_{SK} =	13,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	702 451 kWh/a	WWWB =	11,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	2 509 387 kWh/a	HEB_{SK} =	42,10 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,25
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,68
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,22
Betriebsstrombedarf	Q_{BSB} =	1 243 852 kWh/a	BSB =	20,9 kWh/m²a
Kühlbedarf	$Q_{KB,SK}$ =	261 994 kWh/a	KB_{SK} =	4,4 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	$Q_{KEB,SK}$ =	0 kWh/a	KEB_{SK} =	0,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			$e_{AWZ,K}$ =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	$Q_{BefEB,SK}$ =	0 kWh/a	$BefEB_{SK}$ =	0,0 kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q_{BelEB} =	210 477 kWh/a	BelEB =	3,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	3 963 716 kWh/a	EEB_{SK} =	66,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	6 388 514 kWh/a	PEB_{SK} =	107,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	2 258 538 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	37,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	4 129 976 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	69,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	494 645 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	8,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,71
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.-Ing. Erich Röhrer 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	Herd / Backrohr
SP	Spüle
KS	Kühlschrank
WM	Waschmaschine
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
KLIMA	Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
⊕	Kondensatablauf in Zwischendecke





BUWOG

IES Immobilien

MARINA TOWER
Holding GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien
T: +43 (0)1/87 828-0 DW 1111

www.marinatower.at

Marina
ENTFÄLTET LEBEN

Wehlistraße 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
Einlagerungsraum	Nr.: 2. 294 ca. 2,10 m²
Raumhöhe RH	≥ 2,65 m
bei AD mind.	≥ 2,35 m

PLANKOPIE

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 16.07.2021

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES WOHNEN IM MARINA TOWER | DONAUPANORAMA & LUXURIÖSER WOHNKOMFORT

Ein außergewöhnliches Zuhause über den Dächern Wiens – mit beeindruckendem Donaublick, großzügigen Außenflächen und exklusiven Annehmlichkeiten.

Zum Verkauf gelangt eine elegante 3-Zimmer-Wohnung im Hochgeschoss des renommierten Marina Towers im 2. Wiener Gemeindebezirk.

Auf ca. 75,38 m² Wohnfläche vereint diese Immobilie moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und ein stilvolles Wohnambiente.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und eröffnen einen faszinierenden Panoramablick auf die Donau und die Wiener Skyline.

WOHNKOMFORT MIT WEITBLICK

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung.

Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Außenbereiche:

- Balkon: ca. 16,70 m²
- Loggia: ca. 7,21 m²
- Gesamte Balkon- und Loggiafläche: ca. 23,91 m²

Hier genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick und entspannte Momente hoch über der Stadt.

Parkettböden, Fußbodenheizung, Kühlung und kontrollierte Wohnraumlüftung unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Die vorhandene Möblierung kann auf Wunsch nach gesonderter Vereinbarung übernommen werden.

MARINA TOWER – EXKLUSIVE ANNEHMLICHKEITEN

Der Marina Tower bietet ein besonderes Wohnkonzept mit einer Vielzahl hochwertiger Einrichtungen:

- Concierge-Service
- Fitness- und Wellnessbereich
- Swimmingpool und Sauna
- Hauseigenes Kino
- Gästelounge
- Repräsentative Allgemeinbereiche
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Moderne Serviceeinrichtungen

Die Nutzung des Fitness- und Wellnessbereichs einschließlich Pool und Sauna ist kostenpflichtig. Für weitere Einrichtungen können gesonderte Nutzungsbedingungen gelten.

GARAGENSTELLPLATZ

Ein Garagenstellplatz steht auf Basis eines separaten Mietvertrags zur Verfügung.

Der Mietvertrag ist auf neun Jahre mit Verlängerungsoption ausgelegt. Die konkreten Mietkonditionen und eine mögliche Vertragsübernahme durch den Käufer sind gesondert abzuklären.

Der Garagenstellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten.

KAUFPREIS & KONDITIONEN

Kaufpreis: € 795.000,–

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

BESICHTIGUNGEN & WEITERE INFORMATIONEN

Gerne präsentiere ich Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Mag. Iman Fahmy Ali

International Real Estate Consultant

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon / WhatsApp: +43 660 997 18 99

E-Mail: i.ali@realgoodliving.at

Website: www.realgoodliving.at

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap