

**? Exklusive Marina Tower | Hochgeschoss 3-Zimmer
Wohnung mit direktem Donau-Blick | Voll möbliert |
Befristet vermietet bis 30.09.2026 | Top Investment oder
Eigennutzung ++**



Objektnummer: 4356/440

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,38 m ²
Nutzfläche:	82,59 m ²
Gesamtfläche:	99,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,10 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	358,20 €
Heizkosten:	106,49 €
USt.:	56,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Iman Fahmy Ali

RealGoodLiving Real
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

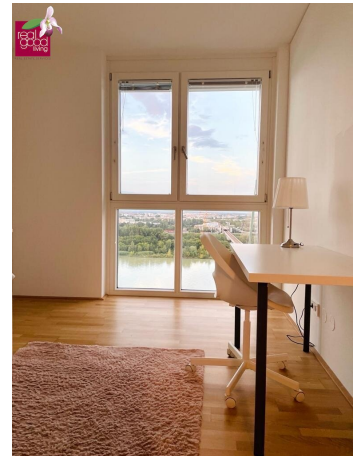
T +43 1 890 01 52
H +43 660 997 18 99

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



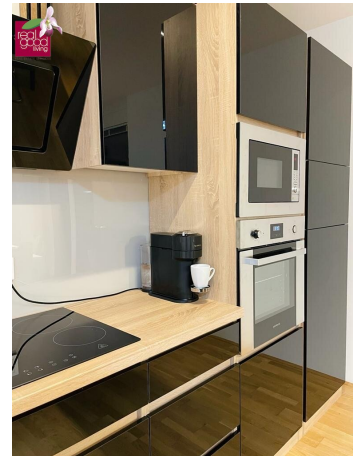
termin zur















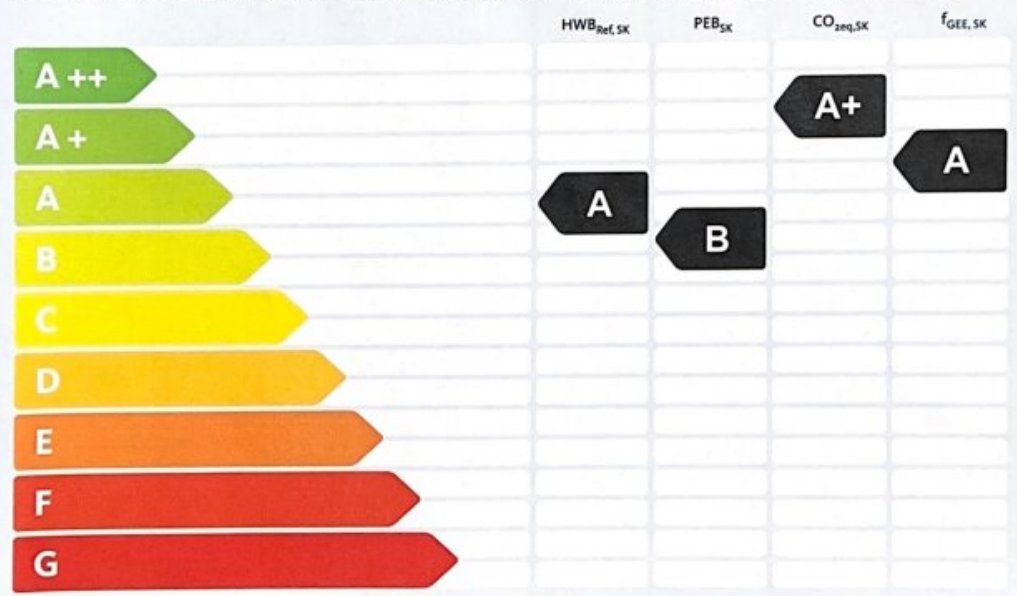
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Marina Tower
Gebäude(-teil)	Gesamtenergieausweis
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten, ...
Straße	Wehlstraße 291
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt
Grundstücksnr.	2159/6

Umsetzungsdatum	
Baujahr	2019
Letzte Veränderung	
Katastralgemeinde	Leopoldstadt
KG-Nr.	01657
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.

BeEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf 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 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) 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.

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.



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	59 640,2 m ²
Bezugsfläche (BF)	47 712,2 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	195 115,0 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	35 199,5 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,18 1/m
charakteristische Länge (L _c)	5,51 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Heiztage	0 d
Heizgradtage	3451 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,4 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,500 W/m ² K
LEK _c -Wert	20,16
Bauweise	schwere, ...

Außeneröffnung	RLT Anlage, ...
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWh
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	-
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	-
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	19,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	16,7 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* _{RK} =	0,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	63,7 kWh/m ² a
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/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	820 070 kWh/a	HWB _{SK} =	13,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	702 451 kWh/a	WWWB =	11,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	2 509 387 kWh/a	HEB _{SK} =	42,10 kWh/m ² a
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/m ² a
Kühlbedarf	Q _{KB,SK} =	261 994 kWh/a	KB _{SK} =	4,4 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	Q _{KEB,SK} =	0 kWh/a	KEB _{SK} =	0,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen			e _{AWZ,K} =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{BefEB,SK} =	0 kWh/a	BefEB _{SK} =	0,0 kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BelEB} =	210 477 kWh/a	BelEB =	3,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	3 963 716 kWh/a	EEB _{SK} =	66,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	6 388 514 kWh/a	PEB _{SK} =	107,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,em},SK} =	2 258 538 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	37,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em},SK} =	4 129 976 kWh/a	PEB _{em,SK} =	69,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	494 645 kg/a	CO _{2eq,SK} =	8,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,71
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	18.11.2021
Gültigkeitsdatum	17.11.2031
Geschäftszahl	

ErstellerIn Dipl.-Ing. Erich Röhner RÖHRER BAUPHYSIK

Unterschrift

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.



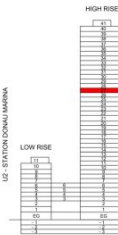
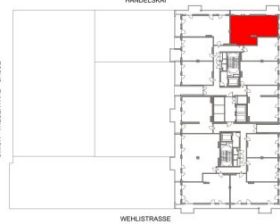
- Drehkipp-Fenster
- Fixverglasung
- Parapethöhe
- Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR DN100 Regenabfallrohr mit Dimension
- A Schacht
- B Fußbodenheizungsverteiler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



TOP 34



SMOCH WESENTHAL GOSSE



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
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 294 ca. 2,10 m²
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 erhöhtem Preisverhältnis sind und anfallende Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungünstig beeinflussen. Eine sachliche Begründung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen 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 entscheiden.
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen 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 30.09.2026 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 30.09.2026
- Perfekt geeignet für Anleger oder zukünftige Eigennutzung

Kaufpreis: EUR 850.000

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

Renditeübersicht ?

- Kaufpreis: €850.000
- 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

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