

## **MARINA TOWER | 20. Stock: Wohnen mit WEITBLICK!**



**Objektnummer: 1885/1733621**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,69 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	92,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 12,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,79 €
<b>USt.:</b>	32,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

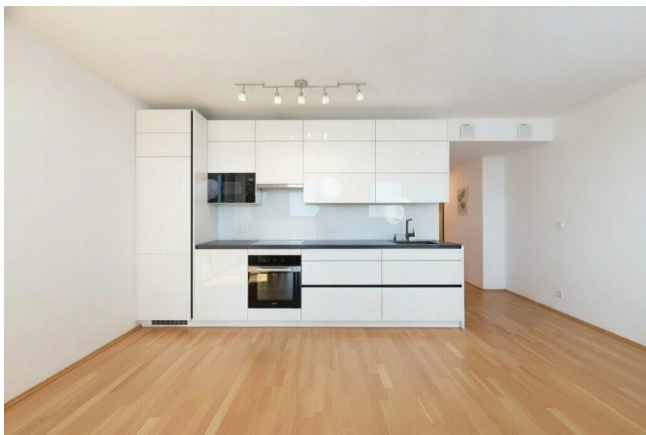
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

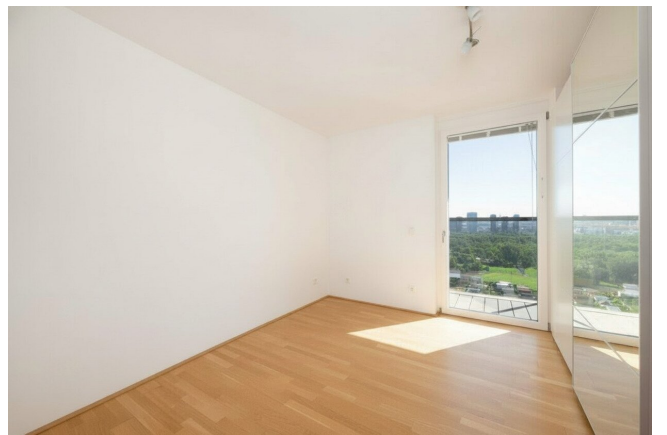
## Ihr Ansprechpartner

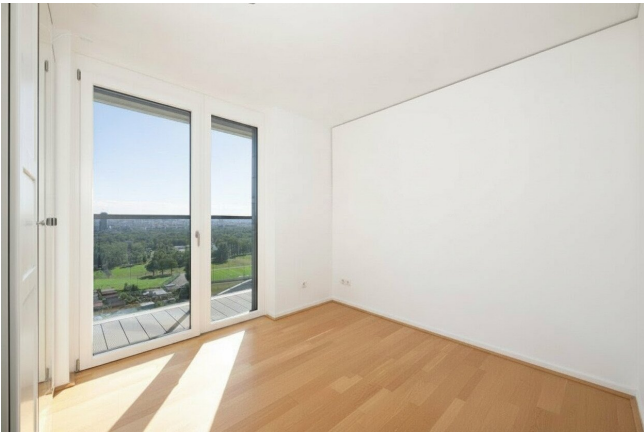


Raffael Rosenmaier, MSc













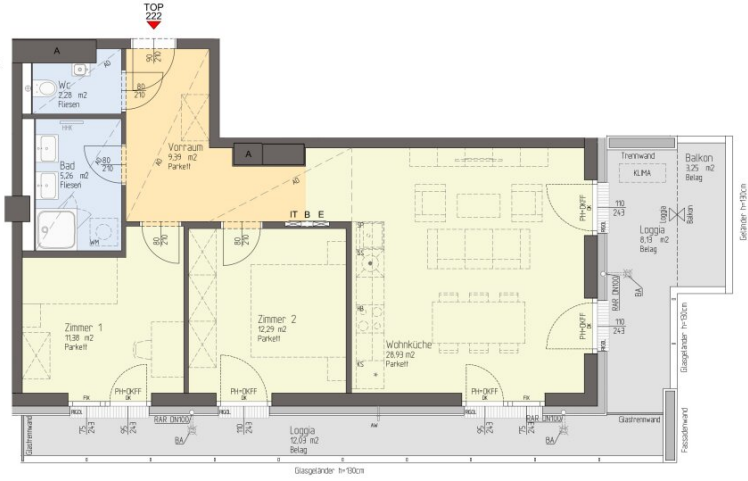






**Legende**

- DK Drehkipp-Fenster
- FIX Fixverglasung
- PH Parapethöhe
- OKFF Fertige Fußbodenoberkante
- MOK Maueroberkante
- HHK Handtuchheizkörper
- FL Frischluftnachströmöffnung
- AW Außenwasseranschluss
- RH Raumhöhe
- AD abgehängte Decke
- RAR<sub>DN100</sub> 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
- BA Aufsteiffläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- KLIMA Klimagerät
- ⊙ Kondensatablauf in Zwischendecke



**BUWOG**

**IES Immobilien**

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

**Marina**  
REKOLLEKT LEBEN

Wehlstraße 291  
1020 Wien



<b>STIEGE 2</b>	<b>20. OG</b>
<b>TOPNR.:</b>	<b>222</b>
Wohnfläche	69.53 m <sup>2</sup>
Loggia	20.16 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	89.69 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	3.25 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 222
	ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,55 m
bei AD mind.	≥ 2,25 m

**PLANCKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wohnraumaufgabe bzw. Wohnfläche, sollen dem Käufer zumutbar, bezugsfähig und bei genehmigungsmäßigem Genehmigungs- und unfälliger Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungünstig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung 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 Rohmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße anerkennen!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Datum: 29.05.2020

## Objektbeschreibung

Zwischen Donauufer, Prater und Wiener Innenstadt erwartet Sie eine Wohnung, die modernes Stadtleben mit außergewöhnlicher Wohnqualität verbindet. Hoch über den Dächern Wiens gelegen, vereint diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Marina Tower erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Großzügige Freiflächen, beeindruckende Ausblicke und die einzigartige Waterfront-Lage machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer und anspruchsvolle Stadtliebhaber.

**Hinweis:** bitte beachten Sie, dass die Wohnung zur Zeit noch bewohnt und daher voll möbliert ist. Zu diesem Zweck wurden Visualisierungen generiert, welche die Wohnungen leer und ohne Mobiliar dargestellt werden. Die möblierten Fotos zeigen den Ist-Zustand der Wohnung. Das fest verbaute Mobiliar (Küche, Einbauschränke etc.) verbleiben nach Verkauf in der Wohnung.

## Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Wohnadresse im begehrten Marina Tower
- Rund 23 m<sup>2</sup> Freiflächen bestehend aus Loggia und Balkon
- Direkter Zugang zur Donau und zur Donauinsel
- Moderne Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Nachhaltige Energieversorgung mittels Geothermie und Fernwärme
- Exzellente Energiekennzahlen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ganzjährig angenehmes Raumklima
- Atemberaubender Ausblick über Wien und die Donau
- 24-Stunden-Concierge-Service und Sicherheitsdienst
- Exklusive Gemeinschaftseinrichtungen wie Home Cinema, Guest Lounge und Catering Station
- Fitnesscenter direkt im Haus

- U2-Station Donaumarina unmittelbar vor der Haustüre
- Wohnen in einem der modernsten und nachhaltigsten Wohnprojekte Österreichs

## **Wohnen über den Dächern Wiens**

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Marina Tower, einer der begehrtesten Wohnadressen Wiens. Auf rund 69,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohnkomfort und lichtdurchfluteten Räumen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großflächigen bodentiefen Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und schaffen eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Loggia, die den Wohnraum auf beeindruckende Weise erweitert.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und machen die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders attraktiv.

## **Freiflächen mit Seltenheitswert**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die außergewöhnlichen Außenflächen.

Die großzügige Loggia mit rund 20,16 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, eine Lounge oder entspannte Stunden mit Blick auf die Stadt. Ergänzt wird sie durch einen offenen Balkonbereich mit rund 3,25 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt rund 23,41 m<sup>2</sup> Freiflächen entsteht ein Wohngefühl, das man sonst eher von einem Penthouse erwarten würde. Hier genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit Ausblick oder lassen den Tag beim Sonnenuntergang über Wien ausklingen.

## **Hochwertige Ausstattung und exklusiver Wohnkomfort**

Auch die technische und qualitative Ausstattung der Wohnung wird höchsten Ansprüchen gerecht. Feiner Parkettboden in den Wohnräumen, hochwertige Fliesen in den Nassbereichen, exklusive Sanitäranlagen sowie 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster schaffen ein elegantes und zeitloses Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf Komfort und Energieeffizienz gelegt. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung, die durch ein innovatives Wärmepumpensystem mit Geothermienutzung sowie ergänzend durch Fernwärme versorgt wird. Gleichzeitig verfügt die Wohnung über eine integrierte Fußbodenkühlung (Stützkühlung), die in den Sommermonaten

für angenehm temperierte Räume sorgt. Ergänzt wird dieses System durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung, welche kontinuierlich temperierte Frischluft zuführt und damit ganzjährig für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgt.

## **Marina Tower – mehr als nur ein Wohnhaus**

Der Marina Tower zählt zu den außergewöhnlichsten Wohnprojekten Wiens und setzt Maßstäbe für modernes Wohnen am Wasser. Die beeindruckende Architektur, die direkte Lage an der Donau sowie die zahlreichen Serviceleistungen schaffen ein Wohnkonzept, das in Wien nur selten anzutreffen ist.

Ein 24-Stunden-Concierge-Service und ein Sicherheitsdienst sorgen für Komfort und Sicherheit im Alltag. Für Bewohner stehen darüber hinaus zahlreiche exklusive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung, darunter eine hochwertige Guest Lounge mit Dachterrasse, ein modernes Home Cinema, eine Catering Station in den oberen Stockwerken des Towers sowie attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche.

Das hauseigene Fitnesscenter ermöglicht sportliche Aktivitäten direkt vor der eigenen Wohnungstüre. Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Fahrradabstellräume, eine Hunde- und Fahrradwaschstation, eine Paketfachanlage für Lieferungen sowie Car- und Bike-Sharing-Angebote.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal des Marina Towers ist das sogenannte Marina Deck. Durch die Überplattung des Handelskai entstand eine einzigartige Verbindung zwischen Wohnanlage und Donauufer. Bewohner profitieren dadurch von einem direkten Zugang zur Donau und zur Donauinsel – einer der beliebtesten Freizeit- und Erholungslandschaften Wiens.

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, nachhaltige Gebäudetechnik, außergewöhnliche Serviceleistungen und eine der spektakulärsten Lagen der Bundeshauptstadt zu einem Wohnkonzept, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Wer urbanen Luxus, moderne Infrastruktur und höchste Lebensqualität in perfekter Balance sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

## **Eine Lage, die in Wien ihresgleichen sucht**

Die Lage des Marina Towers verbindet das Beste aus mehreren Welten. Direkt an der Donau gelegen genießen Sie unmittelbaren Zugang zur Donauinsel, zur Uferpromenade sowie zu zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Gleichzeitig befinden sich der Grüne Prater, die Wiener Innenstadt, die Wirtschaftsuniversität, die Messe Wien sowie die UNO-City in komfortabler Reichweite.

Die U2-Station Donaumarina befindet sich praktisch vor der Haustüre und ermöglicht eine

schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt. Auch die Autobahn A23 ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Diese Kombination aus Natur, Wasser, Infrastruktur und urbanem Leben macht den Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Bundeshauptstadt.

## Bezugsfertig ab Oktober 2026

Die Wohnung wird aktuell noch von den Eigentümern bewohnt und präsentiert sich dementsprechend in einem äußerst gepflegten Zustand. Ab **Oktober 2026** steht die Immobilie den neuen Eigentümern zur Verfügung und kann anschließend unmittelbar bezogen oder vermietet werden. Dies bietet Käufern ausreichend Vorlaufzeit für die Planung eines Eigennutzes oder einer Veranlagung.

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 69,53 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 20,16 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 3,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Premium Ausstattung
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Direkter Zugang zur Donau und Donauinsel
- Concierge-Service

## Monatliche Kosten

Betriebskostenpauschalrate: EUR 293,28 zzgl. 10 % USt

Rücklage: EUR 56,40

Verwaltungskosten: EUR 34,51 zzgl. 10 % USt

Heizkostenkonto: EUR 47,74 zzgl. 20 % USt

Warmwasserakonto: EUR 19,97 zzgl. 10 % USt

Kaltwasserpauschalrate: EUR 20,08 zzgl. 10 % USt

## **Kaufpreis**

Kaufpreis Wohnung: EUR 699.000,-

Möbelablöse: EUR 25.000,-

Gesamtkaufpreis: EUR 724.000,-

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vertragserrichtung: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

## **FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.**

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie

über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

**Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!**

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.

### **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