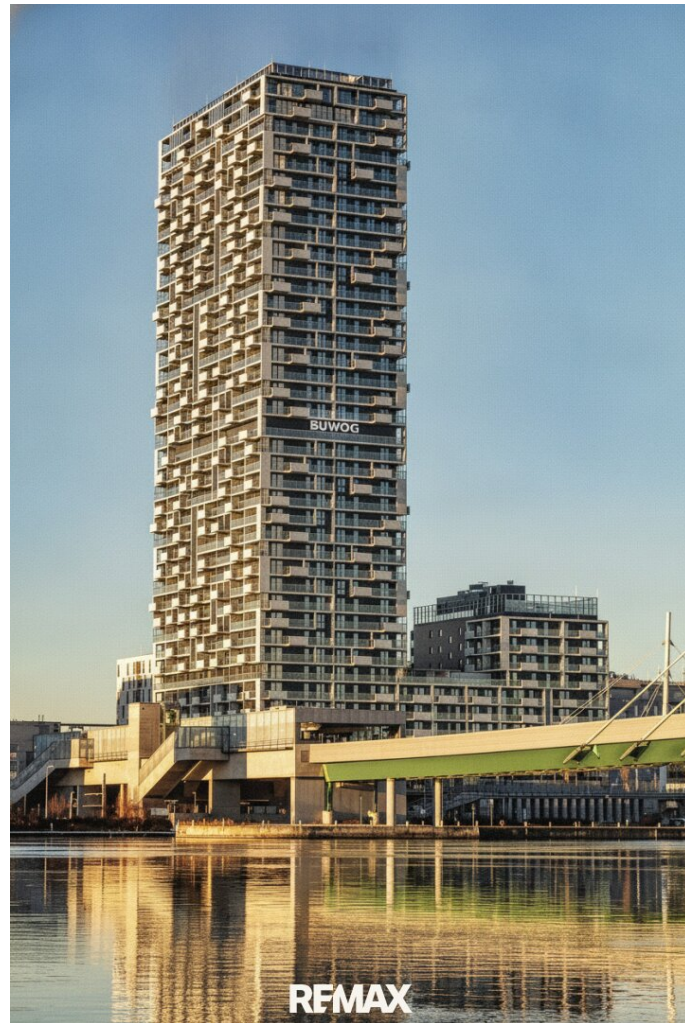


## **Modernes Wohnen im Marina Tower – 2-Zimmer-WG mit Loggia und direkter U2-Anbindung**



Marina Tower

**Objektnummer: 1609/47166**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	927,08 €
Kaltmiete	1.122,56 €
Betriebskosten:	195,48 €
Heizkosten:	50,69 €
USt.:	26,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

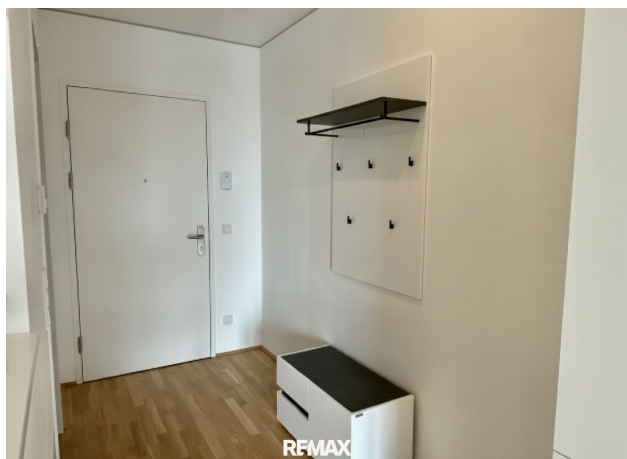
Hietzinger Hauptstraße  
1130 Wien

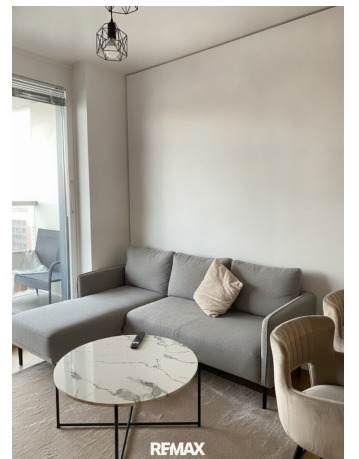
H +43 664 502 41 77

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



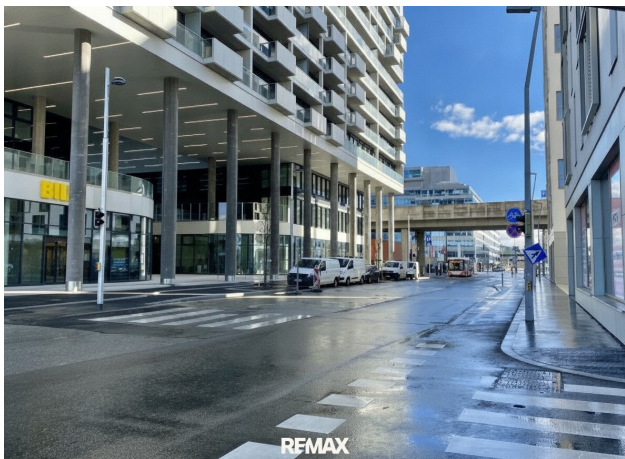
termin zur







REMAX



REMAX

**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 DW100 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
- KLIMA Aufsatzfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- ⊙ 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**  
ERWOLTER LEBEN

Wehlstraße 291  
1020 Wien



STIEGE 2	8. OG
TOPNR.:	59
Wohnfläche	43,71 m <sup>2</sup>
Loggia	7,98 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	51,69 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	Nr.: 2, 59 ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	≥ 2,55 m
bei AD mind.	≥ 2,30 m

**PLANKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wohnraumaufgabe bzw. Wohnfläche, sollen dem Käufer zumutbar, bezugsfähig und bei genehmigungsmäßigem Genehmigungs- und anfallender Nutzung- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht ungünstig beeinträchtigen. Vorarbeiten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder sonstigen sachlichen 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 enthalten.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 29.05.2020

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lage direkt an der Donau. Die U2-Station **Donaumarina** befindet sich unmittelbar vor der Haustür und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Das Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche mit direktem Zugang zur rund **8 m<sup>2</sup> großen, südöstlich ausgerichteten Loggia**. Auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die Loggia und genießen einen schönen Ausblick auf die Donau sowie den Wiener Prater.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia mit Südost-Ausrichtung

### Highlights der Wohnanlage

Die moderne Wohnanlage bietet ihren Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten:

- **U2-Station Donaumarina direkt vor dem Haus**
- BILLA-Supermarkt im Gebäude
- Fitnesscenter mit Swimmingpool im Haus

- direkter Übergang zur Donaumarina mit Bootsanlegeplatz für Sportboote
- Home-Cinema im 5. Obergeschoss des Low-Rise-Gebäudes
- Spielraum im 6. Obergeschoss
- Catering-Station mit Küche im 30. Obergeschoss des High-Rise-Gebäudes
- Paketstation für eine bequeme Paketübernahme
- Kinderwagen- und Fahrradräume
- Fahrrad- und Hundewaschstation
- Gemeinschafts-SAT-Anlage
- Sprinkleranlage in der Wohnung
- Restaurant auf der Donauplatte

Die Gemeinschaftsräume können bequem über ein digitales Buchungsportal reserviert werden.

## **Lage und Verkehrsanbindung**

Die Lage an der Donaumarina verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert. Die Donau, der Prater und zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Mit der direkt vor dem Haus gelegenen U2-Station Donaumarina erreichen Sie die Wiener Innenstadt schnell und unkompliziert. Auch der Flughafen Wien-Schwechat ist gut angebunden: Mit der Buslinie VAL 3 beträgt die Fahrzeit rund 21 Minuten, alternativ ist der Flughafen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Donau schätzen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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