WOHNEN MIT WEITBLICK | EXKLUSVE 3 ZIMMER | UMLAUFENDE TERRASSE | HOCHWERTIGE DESIGNERKÜCHE | FERNBLICK DONAU



Objektnummer: 1164915

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,10 m²
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

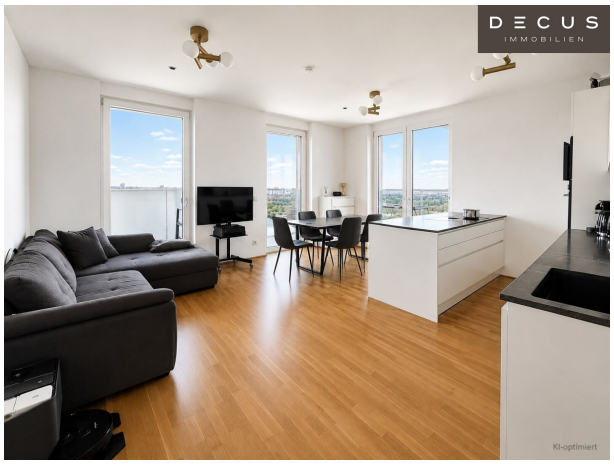


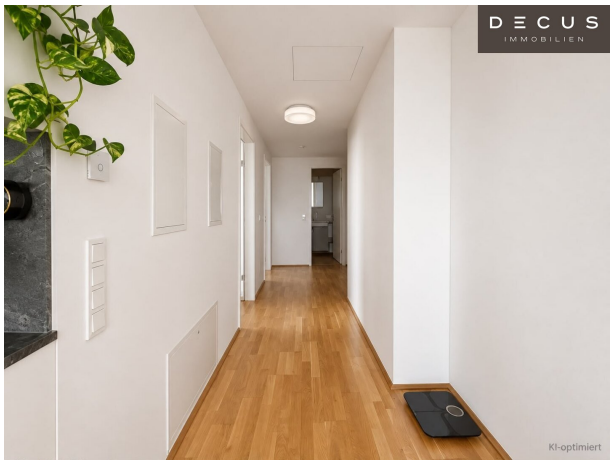
Mag. Roswitha McGehee

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

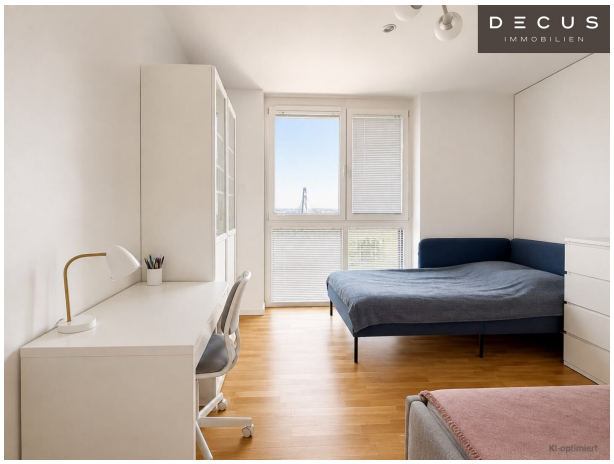
T +43 660 553 83 99

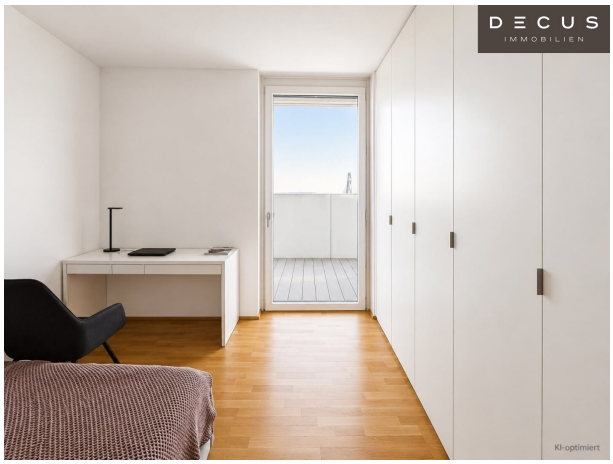

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

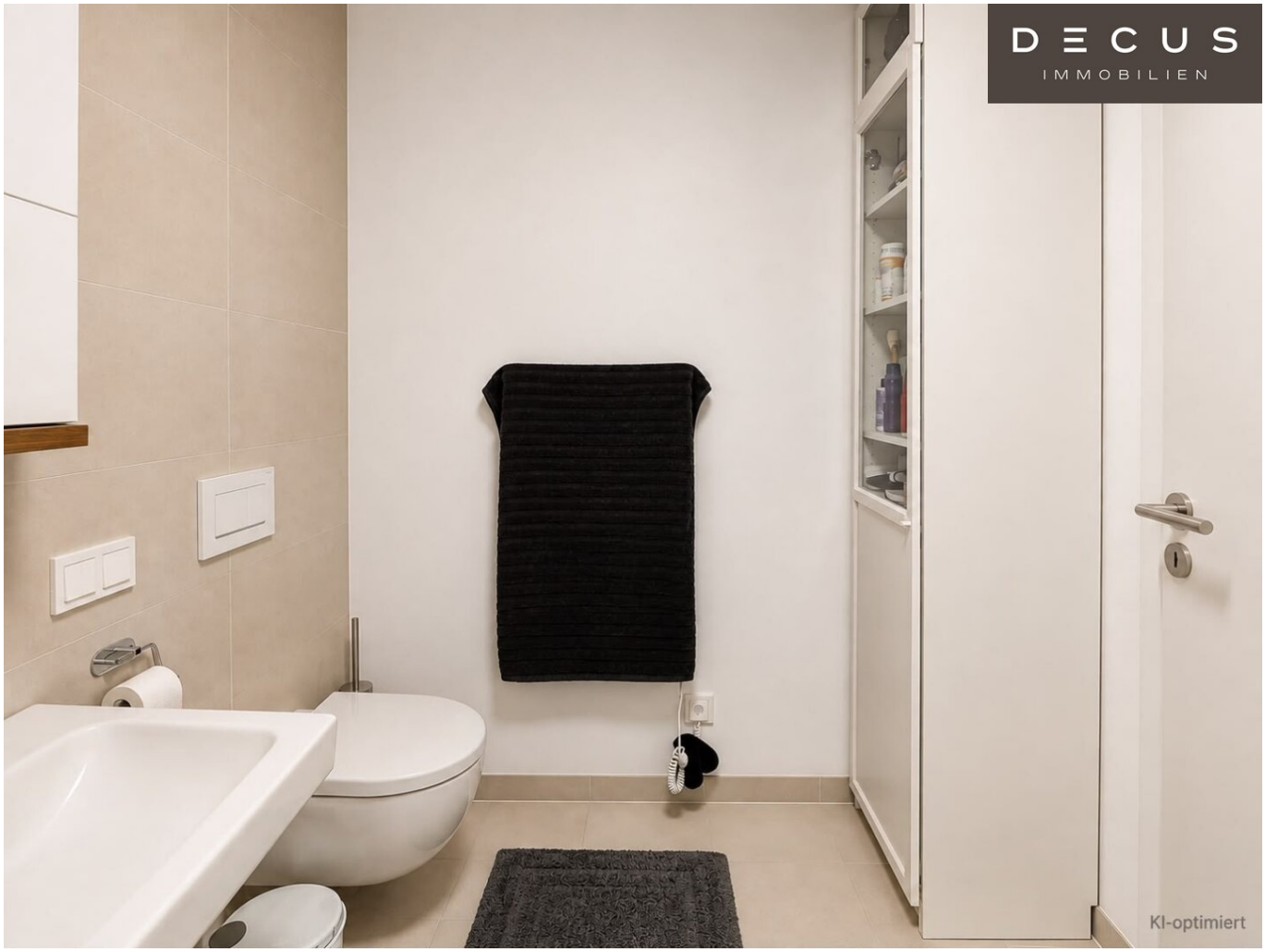

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

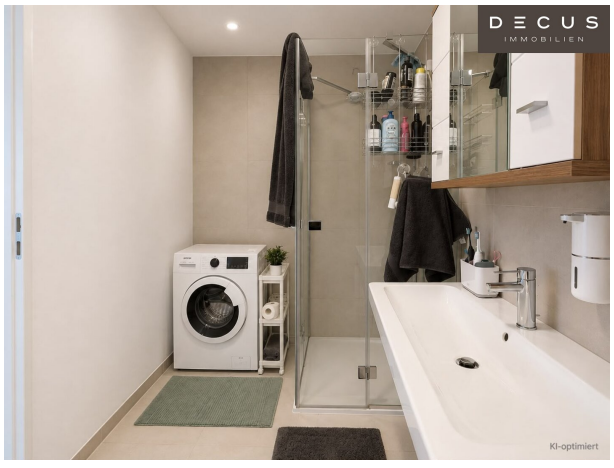

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

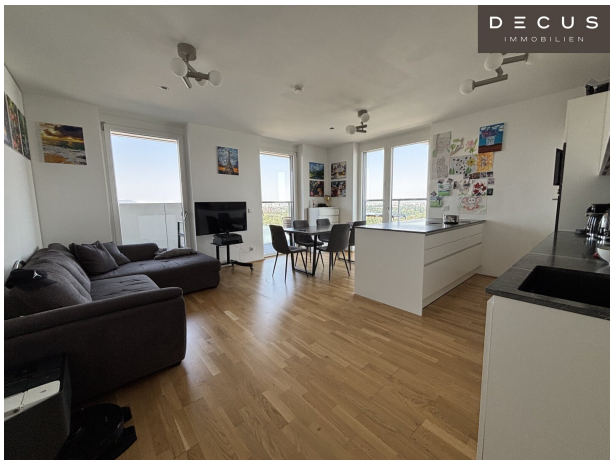

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

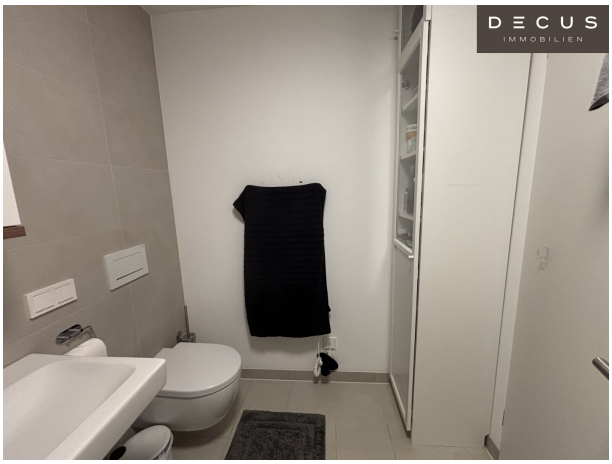

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

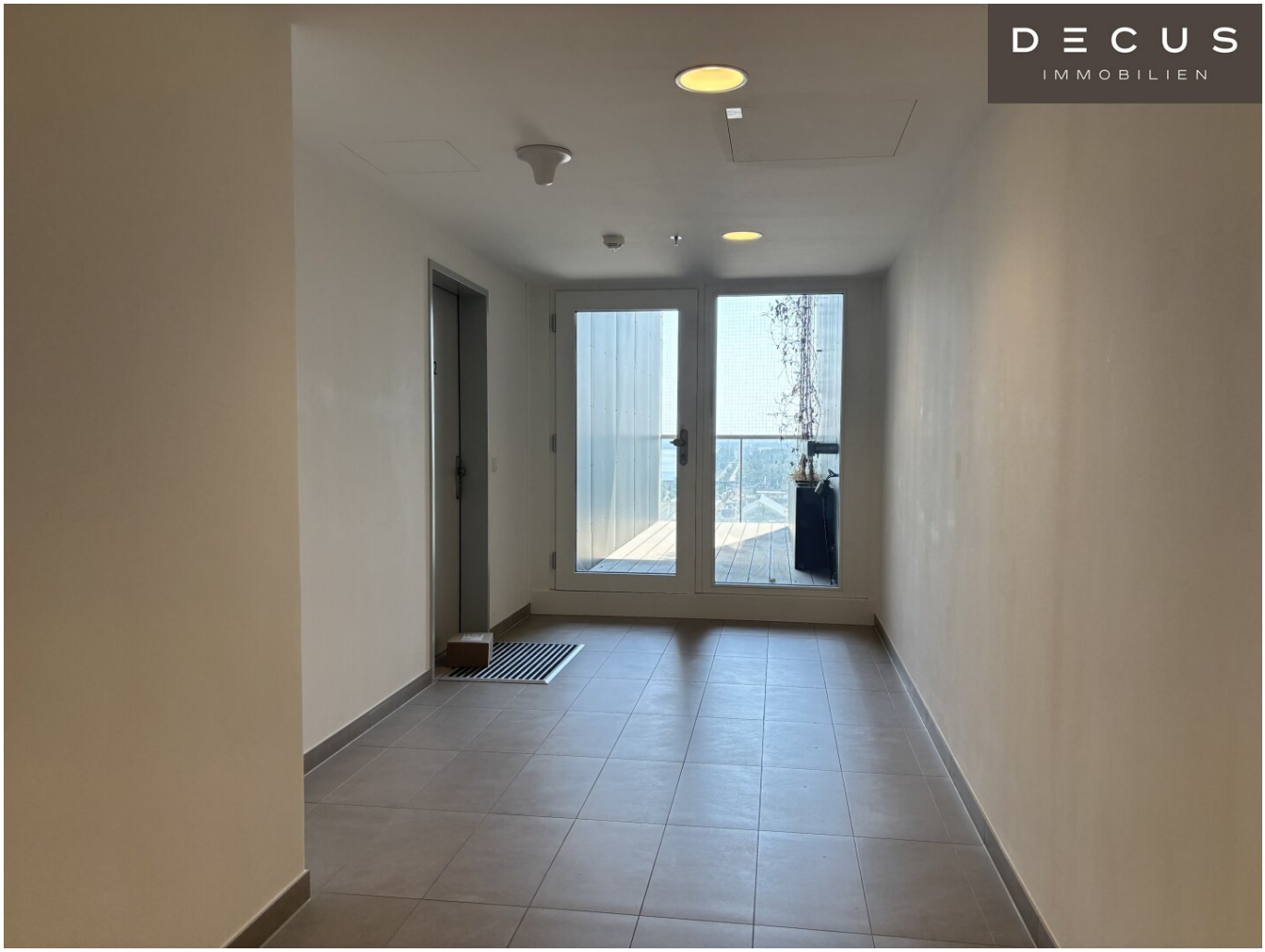

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

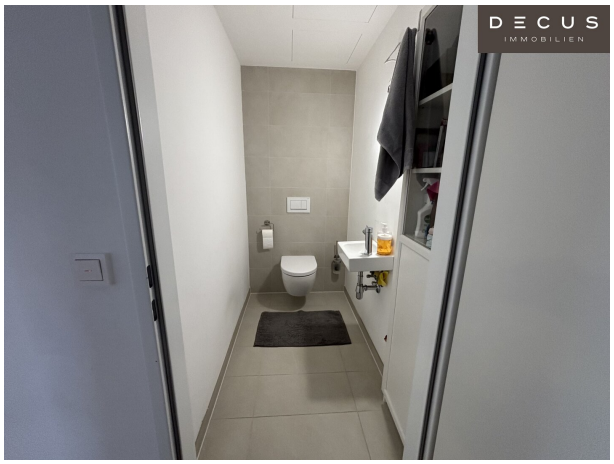

DECUS
IMMOBILIEN

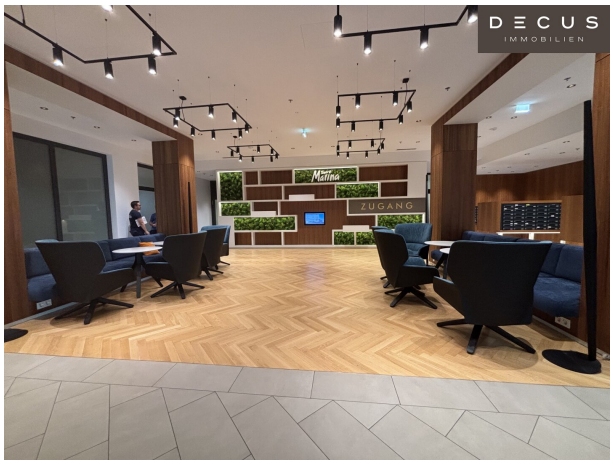


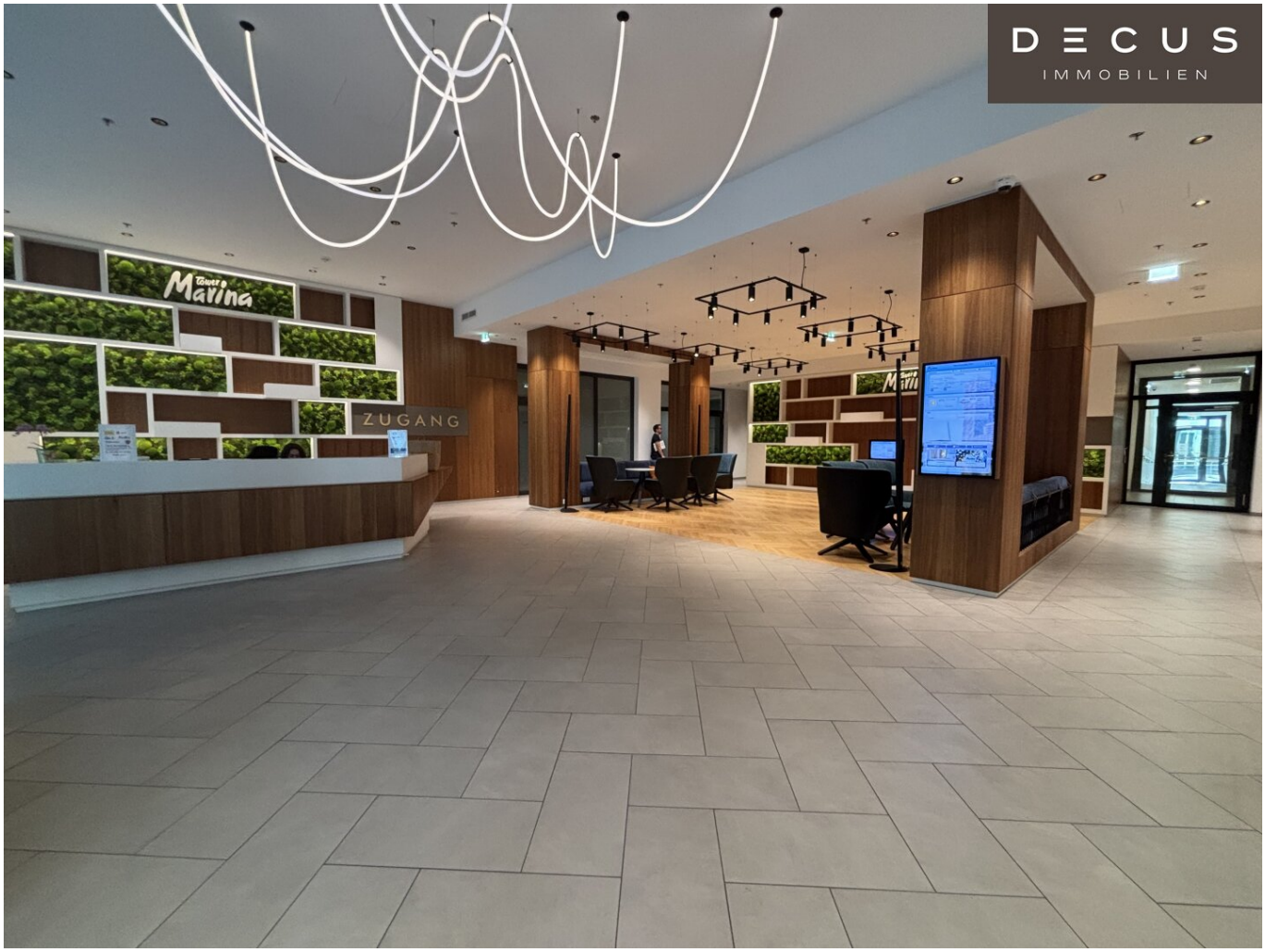


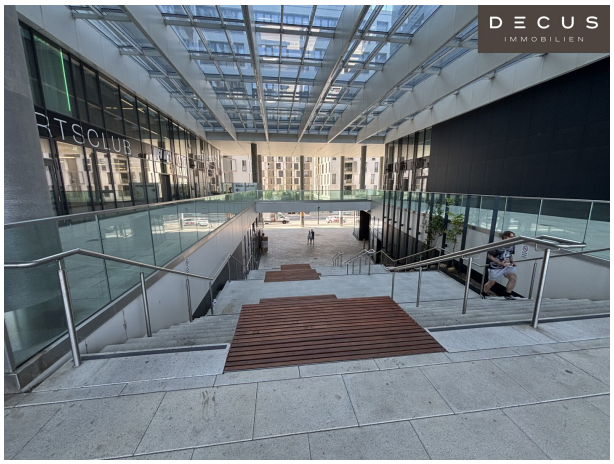


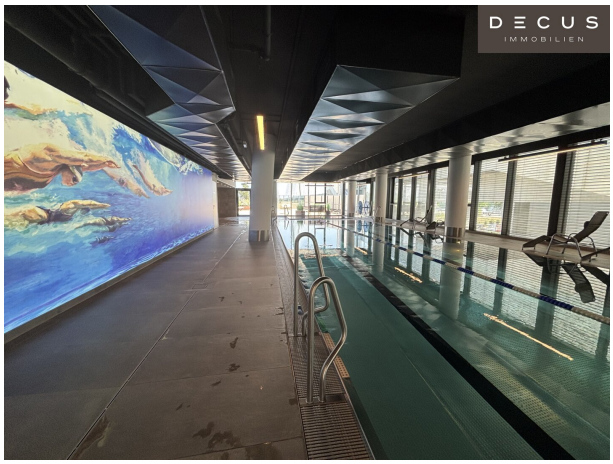





ZUGANG


Tower 9
Marina
ZUGANG



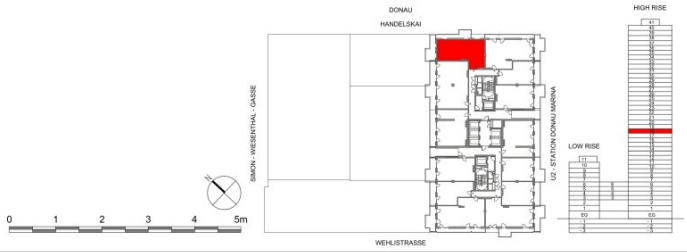


DECUS IMMOBILIEN

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 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





MARINA TOWER
Holding GmbH

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

www.marinatower.at

Marina
ENFOLLYEN LEBEN

Wehlistraße 291
1020 Wien



STIEGE 2	18.OG
TOPNR.:	189
Wohnfläche	69,53 m²
Loggia	17,49 m²
Wohnnutzfläche	87,02 m²
Balkon/Terrasse	6,52 m²
Einlagerungsraum	Nr.: 2. 189 ca. 2,10 m²
Raumhöhe RH	≥ 2,55 m
bei AD mind.	≥ 2,25 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. Baubliche 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: 15.10.2020

Objektbeschreibung

MARINA TOWER – TOP 189

Exklusives Wohnen im 18. Obergeschoss

Donau. Skyline. Lebensqualität.

EIN BESONDERES ZUHAUSE ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Im 18. Obergeschoss des Marina Tower erwartet Sie mit **Top 189** eine moderne Stadtwohnung in einer der außergewöhnlichsten Wohnlagen Wiens.

Direkt an der Donau gelegen und nur wenige Schritte vom Grünen Prater entfernt, verbindet der Marina Tower urbanes Lebensgefühl mit der besonderen Qualität einer Waterfront-Lage.

Die Wohnung bietet auf rund **70 m² Wohnfläche** ein modernes und großzügiges Zuhause. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine **24 m² große Außenfläche.**

Die Wohnnutzfläche beträgt insgesamt **87,02 m²**.

TOP 189 AUF EINEN BLICK

Wohnfläche	69,53 m²
Wohnnutzfläche	87,02 m²
Balkon / Terrasse / Loggia	24,01 m²
Einlagerungsraum	2 m²

Etage	18. Obergeschoss
Stiege	2
Adresse	Wehlistraße 291, 1020 Wien

Hochwertige Ausstattung & außergewöhnliche Außenfläche

Die Wohnung Top 189 überzeugt durch ihre **hochwertige und individuell abgestimmte Ausstattung**.

Besonders hervorzuheben ist die **hochwertige Designerküche von Schulmeister**, die sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert und den hohen Qualitätsanspruch der Wohnung unterstreicht.

Die Wohnung Top 189 verfügt im Schlafzimmer über moderne Einbauschränke von Schulmeister und überzeugt zudem durch überdurchschnittliche Raumhöhen, die ein großzügiges und modernes Wohngefühl schaffen. Elegante Parkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug, moderne Sanitärbereiche sowie großflächige Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für eine stilvolle Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Elektrischer Sonnenschutz, Videogegensprechanlage und eine kontrollierte Wohnraumlüftung ergänzen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Großzügige Raumhöhen
- Hochwertige Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Sanitär- und Innenbereichen

- Dreifach verglaste Fenster
- Videogegensprechanlage
- Moderne Wohnraumlüftung
- Loggia, Balkon oder Terrasse – je nach Wohnung
- Elegante und zeitgemäße Sanitärbereiche

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige, umlaufende Terrasse dar. Von hier eröffnet sich ein **beeindruckender, weitläufiger wunderschöner Fernblick über die Donau bis zum Kahlenberg**. Die außergewöhnliche Aussicht verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität und schafft einen attraktiven privaten Außenbereich hoch über Wien.

Nordöstliche Ausrichtung – ideal für den Sommer

Die **nordöstliche Ausrichtung** der Wohnung ist gerade während der zunehmend heißen Sommermonate ein besonderer Vorteil. Die Wohnräume und die Terrasse profitieren von einer angenehmen Lichtstimmung, während die direkte Belastung durch die intensive Nachmittagssonne reduziert wird.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine **Wohnraumlüftung**, wodurch auch an heißen Tagen ein angenehmes und ausgeglichenes Raumklima unterstützt wird.

In Kombination mit der Höhenlage, der großzügigen Terrasse und dem beeindruckenden Fernblick entsteht damit ein Wohngefühl, das im Wiener Neubausegment nur selten zu finden ist.

WOHNEN MIT WEITBLICK

Der Marina Tower steht für eine neue Generation des urbanen Wohnens. Die markante Architektur, die unmittelbare Nähe zur Donau und die großzügigen Gemeinschaftsbereiche machen dieses Projekt zu einer der besonderen Wohnadressen des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Top 189 befindet sich im **18. Obergeschoss** und bietet damit eine besondere Position innerhalb des Gebäudes.

Die Kombination aus moderner Architektur, einer privaten Außenfläche und der außergewöhnlichen Infrastruktur des Marina Tower schafft ein Wohngefühl, das weit über eine klassische Stadtwohnung hinausgeht.

NACHHALTIGER WOHNKOMFORT

Auch hinsichtlich Energieeffizienz setzt der Marina Tower auf ein modernes Gesamtkonzept.

Für Heizung und Kühlung kommt ein **Wärmepumpensystem zur Nutzung von Geothermie** zum Einsatz. Ergänzend wird Fernwärme Wien eingesetzt. Das Gebäude verfügt damit über ein zeitgemäßes Konzept für energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen.

EIN INVESTMENT IN LEBENSQUALITÄT

Der Marina Tower steht für eine neue Form des urbanen Wohnens: direkt am Wasser, nahe dem Grünen Prater und gleichzeitig bestens an die Wiener Innenstadt angebunden.

Top 189 vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung, außergewöhnliche Infrastruktur und die besondere Qualität einer Waterfront-Lage.

Ein Zuhause für Menschen, die mehr erwarten als vier Wände – und eine attraktive Gelegenheit für jene, die eine hochwertige Wiener Immobilie in einer außergewöhnlichen Lage suchen.

MARINA DECK – DAS WASSER VOR DER HAUSTÜRE

Ein besonderes Highlight des Marina Tower ist das großzügige Marina Deck.

Von hier eröffnet sich der direkte Zugang zur Donau und zur Uferpromenade. Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Donauufer beginnen praktisch vor der Haustüre.

Gleichzeitig liegt der Wiener Prater in unmittelbarer Nähe – eine außergewöhnliche Kombination aus Wasser, Natur und urbanem Leben.

EIN PRIVATER RÜCKZUG ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Die Architektur des Marina Tower verbindet **High Rise und Low Rise** und schafft durch Loggien, Balkone und Terrassen einen besonderen Bezug zwischen Innen- und Außenraum.

Top 189 bietet mit seiner privaten Außenfläche einen zusätzlichen Ort, um den Blick über Wien

und die besondere Umgebung des Marina Tower zu genießen.

Großzügige Fensterflächen, zeitgemäße Materialien und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein helles und modernes Ambiente.

KOMFORT, DER ÜBER DIE WOHNUNG HINAUSGEHT

Bewohner des Marina Tower profitieren von einer außergewöhnlichen Infrastruktur direkt im Haus beziehungsweise in unmittelbarer Umgebung.

Dazu zählen unter anderem:

- Fitness- und Wellnessbereich
- 20-Meter-Schwimmbecken
- Whirlpool
- Café am Marina Deck
- Nahversorger
- Kindergarten
- Gästelounge
- Home Cinema
- Paketfachanlage
- Catering Station
- Kinderspielplatz

- Car- und Bike-Sharing

- Hunde- und Fahrradwaschstation

Damit bietet der Marina Tower eine Wohnqualität, die den Alltag komfortabler, abwechslungsreicher und unkomplizierter macht.

Das Fitness- und Wellnessangebot wird von einem externen Betreiber geführt und ist kostenpflichtig.

PERFEKTE VERBINDUNG AUS STADT UND NATUR

Die Adresse **Wehlistraße 291, 1020 Wien** bietet eine außergewöhnliche Kombination:

Donau vor der Haustüre.

Prater in unmittelbarer Nähe.

Innenstadt schnell erreichbar.

Die U2-Station **Donaumarina** ermöglicht eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Gleichzeitig bieten Donau und Prater zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung.

EIN BESONDERER WOHNORT FÜR BESONDERE ANSPRÜCHE

Top 189 vereint die Vorzüge einer modernen Wiener Stadtwohnung mit den besonderen Qualitäten des Marina Tower:

70 m² Wohnfläche, eine 24 m² große private Außenfläche und die privilegierte Lage im 18. Obergeschoss.

Dazu kommen die außergewöhnliche Infrastruktur des Hauses, die Nähe zur Donau und zum Prater sowie die hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

MARINA TOWER

Top 189 | 18. Obergeschoss | Stiege 2

Wehlistraße 291 | 1020 Wien

Wohnen über Wien. Leben an der Donau.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

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 <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap