

# TOP FÜR ANLEGER | TERRASSENWOHNUNG | 3 ZIMMER | VERMIETET |



**Objektnummer: 1148858**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Wehlistraße                    |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung     |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                      |
| Zustand:                      | Neuwertig                      |
| Wohnfläche:                   | 75,52 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 643.512,33 €                   |

## Ihr Ansprechpartner

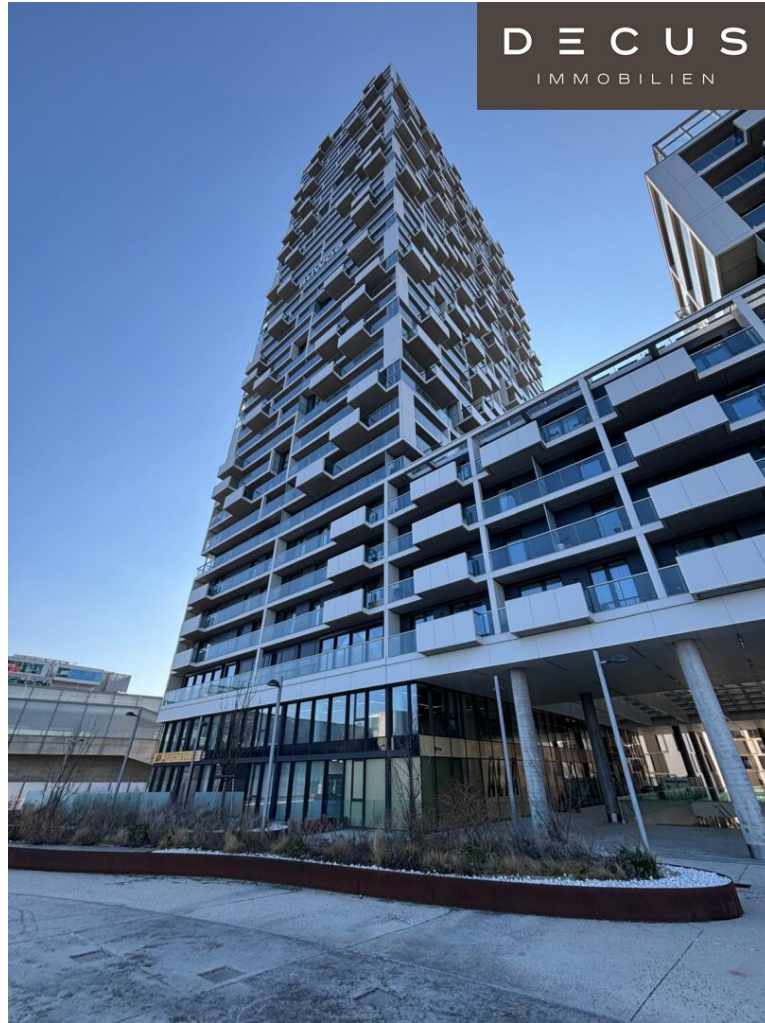


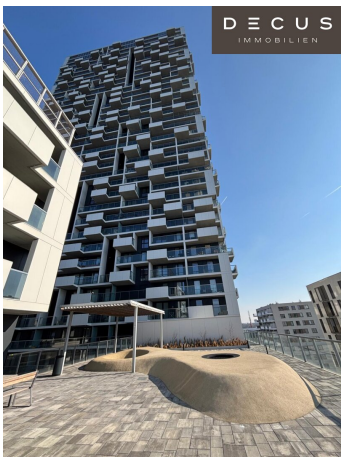
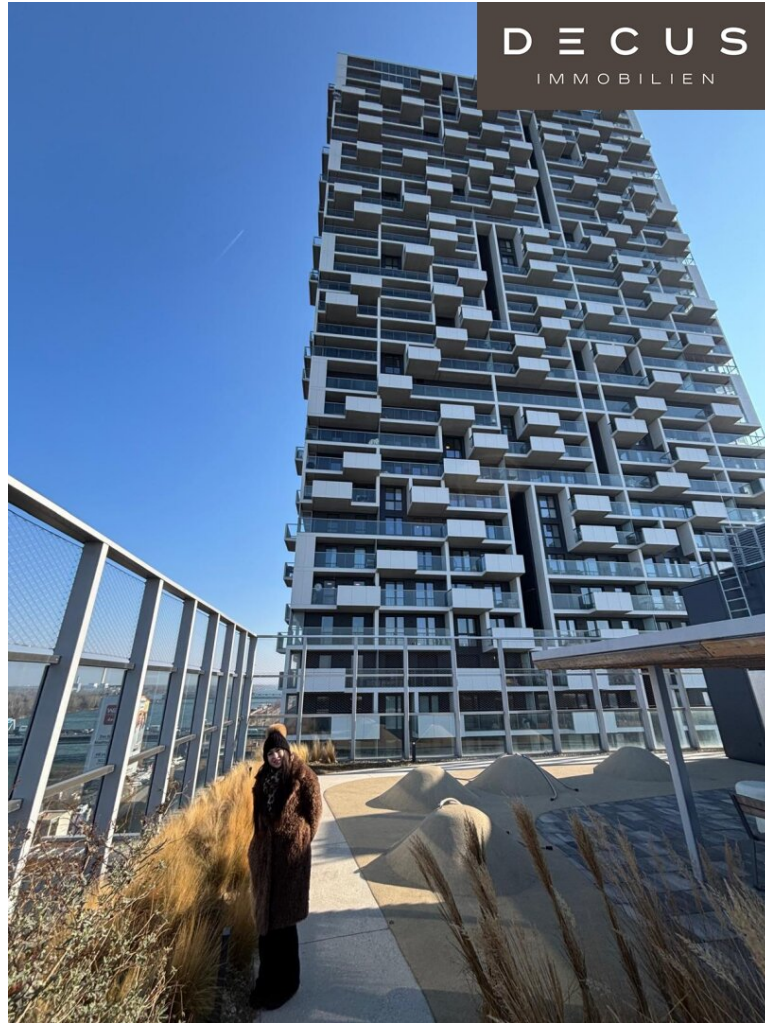
### Mag. Roswitha McGehee

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

T +43 660 553 83 99  
H +43 660 553 83 99  
F +43 1 35 600 10

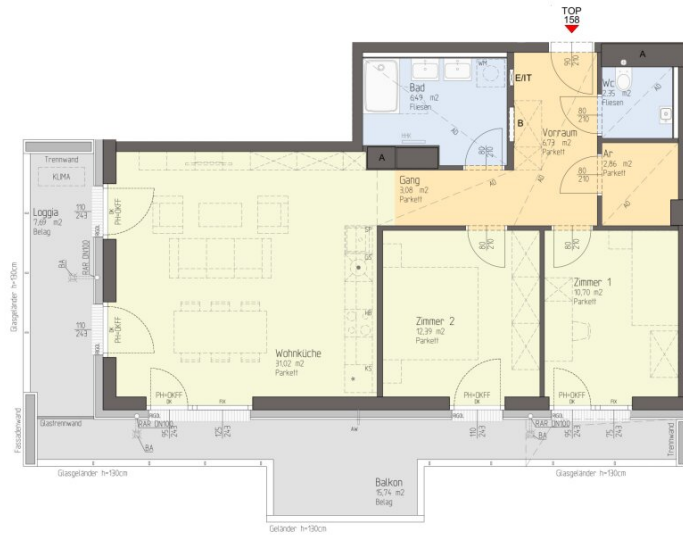
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



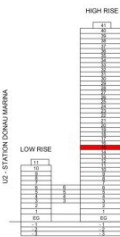
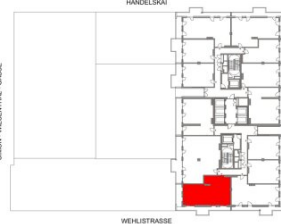


## Legende

- DK Drehtipp-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 Bodenstapel
- KLIMA Aufstellfläche für Split-Klimagerät Außeneinheit
- KLIMA Kondensatablauf in Zwischendecke



0 1 2 3 4 5m



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Marina**  
IMMOBILIEN

**MARINA TOWER**  
Holding GmbH

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

**Marina**  
ERWÜLT LEBEN

Wehlstraße 291  
1020 Wien



|                  |             |
|------------------|-------------|
| STIEGE 2         | 15.0G       |
| TOPNR.:          | 158         |
| Wohnfläche       | 75,62 m²    |
| Loggia           | 7,69 m²     |
| Wohnnutzfläche   | 83,31 m²    |
| Balkon/Terrasse  | 15,74 m²    |
| Einlagerungsraum | Nr.: 2. 158 |
|                  | ca. 2,10 m² |
| Raumhöhe RH      | ≥ 2,55 m    |
| bei AD mind.     | ≥ 2,25 m    |

**PLANKOPIE**  
Änderungen an der geplanten Wohnraumaufteilung bzw. Wohnnutzfläche, sollen dem Käufer zuwille, besonders wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und eine entsprechende Nutzung oder Verfügbarmachung des Raumes nicht unzulässig beeinträchtigen, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, wirtschaftlichen oder anderen sachlichen Gründen ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimetern. Türhöhen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen, Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Baulische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Herstellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße vorbehalten.  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 29.05.2020

# Objektbeschreibung

## Vorsorgewohnungen im Marina Tower

1020 Wien – Ihr Investment an der Donau

### Highlights

- **Top-Lage an der Donau:** Genießen Sie eine unvergleichliche Wohnqualität direkt am Wasser.
- **Perfekte Anbindung:** U-Bahn vor der Haustür, Nähe zur Messe Prater und zum Flughafen Wien.
- **Exklusive Ausstattung:** Swimmingpool (gegen Gebühr), modernste Infrastruktur und hochwertiges Design.
- **Wohnungsgrößen für jeden Bedarf:** Flexibilität von 35 bis 70 m<sup>2</sup> – ideal für Anleger und Eigennutzer.

### Informationen zum Objekt & Ausstattung

Das Wohnprojekt **Marina Tower** bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Direkt an der **Donau** gelegen, überzeugt das Objekt durch eine exzellente Kombination aus Urbanität und Natur. Mit Wohnungen zwischen **35 und 70 m<sup>2</sup>** ist das Angebot perfekt für Singles, Paare und kleine Familien.

#### Highlights der Ausstattung:

- Exklusiver Zugang (gegen Gebühr) zu einem **hauseigenen Swimmingpool**.
- Moderne Grundrisse mit hochwertiger Bauweise.
- Barrierefreie Erschließung aller Bereiche.

- Energieeffiziente Bauweise für nachhaltiges Wohnen.

## Raumaufteilung

Die Wohnungen des Marina Towers sind optimal geschnitten:

- Offene Wohn-/Essbereiche mit viel Tageslicht.
- Großzügige Schlafzimmer mit cleveren Stauraumlösungen.
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer und WC.
- Jede Einheit verfügt über Balkone oder Terrassen, die den Blick auf die Donau freigeben.

## Lagebeschreibung

Die Lage des Marina Towers im **2. Wiener Gemeindebezirk** ist ein absoluter Pluspunkt. Direkt an der **Donau** gelegen, vereinen sich hier Natur und urbaner Lifestyle:

- **U-Bahn vor der Tür:** Perfekte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum (Linie U2).
- **Freizeitmöglichkeiten:** Messe Prater und Donauinsel für Sport und Erholung in unmittelbarer Nähe.
- **Flughafennähe:** Der Wiener Flughafen ist in weniger als 20 Minuten erreichbar.
- **Shopping & Gastronomie:** Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten in direkter Umgebung.

## Fazit

Investieren Sie in eine der attraktivsten Lagen Wiens. Mit modernen Wohnungen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Donau bietet der Marina Tower ideale Bedingungen für Anleger und zukünftige Bewohner.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Vorsorgewohnung zu sichern!

MUSTERFOTOS!

VERMIETET BIS 31.3.2028

**Kaufpreis netto € 643.512,33**

**Umsatzsteuer € 105.487,67**

**Kaufpreis brutto € 749.000,00**

**Bei ordnungsgemäßer Vermietung kann die UST wieder zurückgeholt werden. Eine direkte Überrechnung der UST beim Kauf ist möglich.“**

**Vorsorgewohnungen im Marina Tower**

**1020 Wien – Ihr Investment 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.

## **Wichtige Informationen**

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

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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](http://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 <2.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap