

**URLAUBSFEEELING ZUHAUSE - 3 Zi ERSTBEZUG mit
EIGENGARTEN - SPA - FITNESS - BADESTEG in 1190
Wien**



Objektnummer: 30061

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße 98
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	131,43 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien



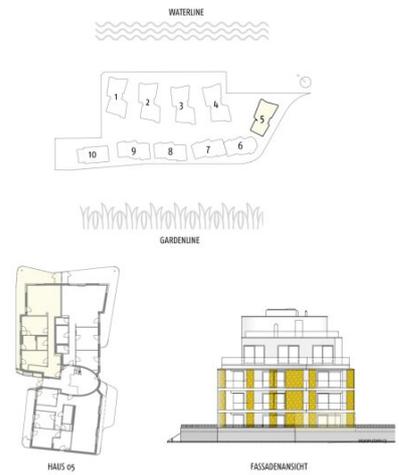








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 05 | TOP 02 | EIGENGARTEN

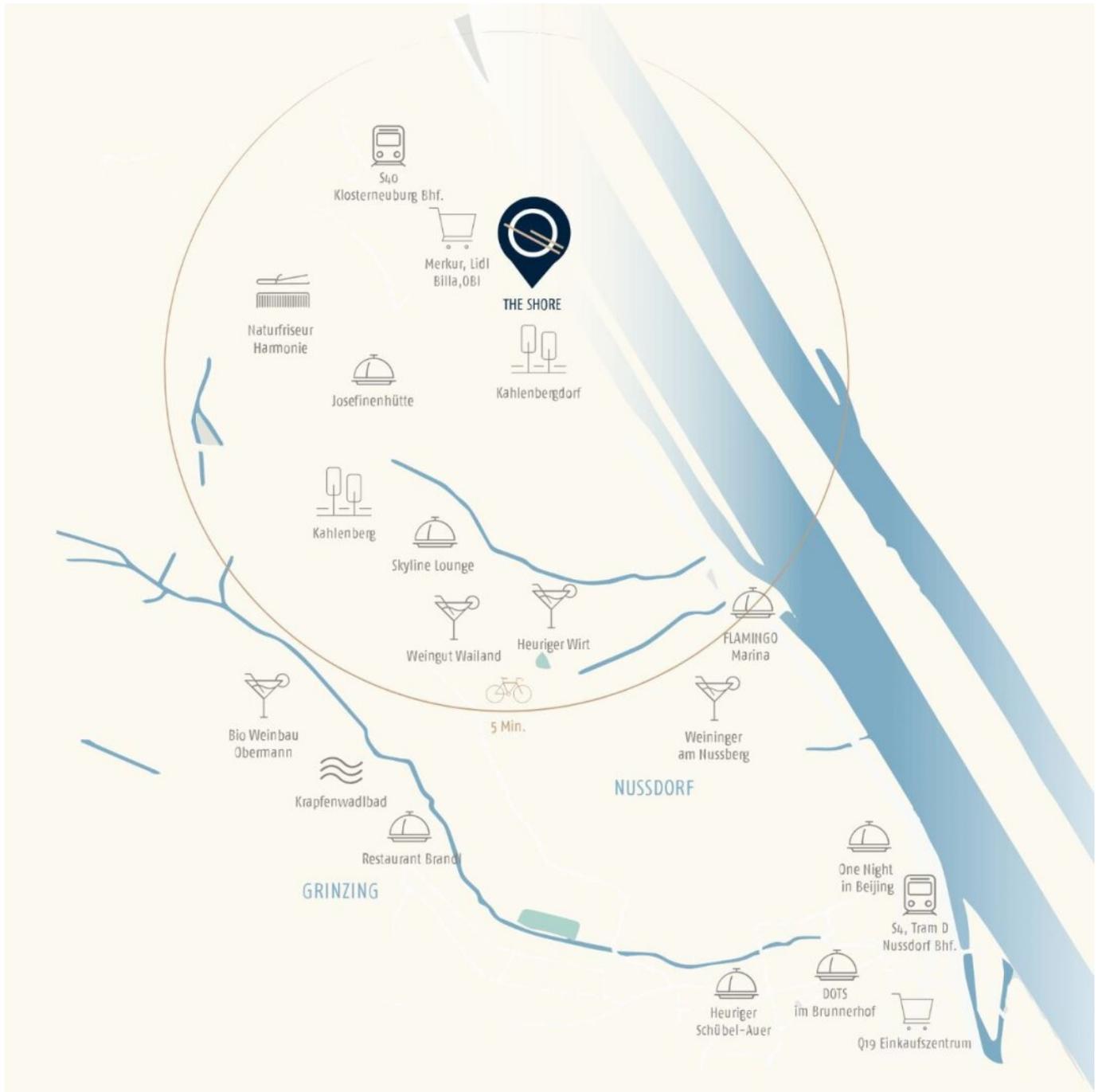


Wohnfläche:	98,76 m ²
Loggia + AR:	39,04 m ²
NNF:	137,80 m ²
Keller:	6,37 m ²
Hobby + AR + VR:	39,40 m ²
Eigengarten:	131,43 m ²

Index: Vo8



Starchitecturische Grundrissskizzen, Deck- und Lichteisen sowie Interieur- und Außenanlagen vorbehalten.
Für größere Bauten ist es ausdrücklich an Bau- und Baubehörden vorzulegen. Für Anzeigengestaltungen
und nach technischer Abstimmung mit der Verkäuferin Maßstäbe zu nehmen. Die dargestellte Höhen-
gestaltung ist eine künstlerische, nicht verbindliche. Die tatsächliche Ausführung ist nach den
Bauplanunterlagen und nach Baubestimmungen berechnen und berücksichtigen keine Wunderläge wie bspw. bei
Plan- und Höhen.



Objektbeschreibung

THE SHORE - URLAUBSFEELING ZUHAUSE

An der Kuchelauer Hafenstrasse 98 entstand ein Immobilien-Ensemble, das urbanen Lifestyle mit einer fantastischen Lage an der Donau verbindet.

Wohnraum am Wasser ist ein Privileg.

THE SHORE überzeugt durch makellose Eleganz sowie Concierge-Service, welcher Ihren Tag freundlicher, leichter und sicherer macht.

Zu einem **exklusiven Lebensgefühl** gehört aber noch mehr: **großzügige Freiflächen, viel Glas, Bootsanlegeplätze und Badesteg, Fitnesscenter, SPA mit Sauna und Dampfbad**, wunderschöne Gartengestaltung usw.!

THE SHORE bietet Einheiten von: großzügigen 2-Zimmer Apartments mit Garten, Loggia oder Terrasse bis hin zum großzügigen Penthouse mit Dachterrasse;

DETAILS WATERLINE Haus 5 /Top 2:

Erdgeschoß - Loggia / Garten / Hobbyraum

Wohnfläche: 96,68m²

Loggia: 39,61m²

Garten: 131,43m²

Hobbyraum: 41,23m²

Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)

- Concierge Service

- Fitnesscenter
- SPA mit Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit E-Ladestationen
- Bootsanlegeplätze & BADESTEG
- Echtholz Parketten
- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige private Freiflächen in Form von Gärten, Loggien, Balkonen und Terrassen
- Fußbodenheizung
- Kühlung via Bauteilaktivierung der Decke
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Terrassen ausgestattet mit Steckdosen, Außenbeleuchtung & Wasserentnahmestelle
- Smart Home System vorbereitet
- Aufzugsanlage (vom Keller bis ins Dachgeschoss)

LAGE und VERKEHRSANBINDUNG

GRÜNES PARADIES

THE SHORE liegt in besonderer Lage direkt an der Donau im Kuchelauer Hafen und Kahlenbergedorf im 19. Bezirk.

Direkt vor Ihrer Haustüre ermöglicht Ihnen der ruhige Arm der Donau **direkten Wasserzugang** – ohne Ihr einzigartiges Areal nur einen Schritt zu verlassen.

Die Location verbindet das vibrante Stadtleben mit entspanntem Urlaubsfeeling.

In nur 15 Minuten erreichen Sie die **Wiener Innenstadt**, und **Klosterneuburg** sogar in nur 5 Minuten.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Autobus 400 in nur 6 min bei der Straßenbahn Linie D oder 8 Minuten nach Heiligenstadt (U4 oder S-Bahn)

Einkaufsmöglichkeiten: Klosterneuburg oder Einkaufszentrum Q19

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 1.395.000,-

Kaufpreis Garagenplatz: € 49.800,-

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

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Schachinger, Dipl.-IM unter +43 676 39 29 019

der ds@wohnkonzert.immo gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wohnkonzert.immo und finden Sie weitere, exklusive Angebote!

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund

der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.375m
Apotheke <1.600m
Klinik <3.650m
Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <1.550m
Kindergarten <650m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <975m
Bäckerei <1.650m
Einkaufszentrum <2.675m

Sonstige

Bank <1.675m
Geldautomat <1.675m
Post <625m
Polizei <2.475m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <2.750m
U-Bahn <4.400m
Bahnhof <1.575m
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap