

**PRIVATSTRAND - GROSSZÜGIGER ERSTBEZUG mit
LOGGIA + SPA + FITNESS + GARAGE 1190 Wien**



Objektnummer: 30122

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße 98
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,72 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

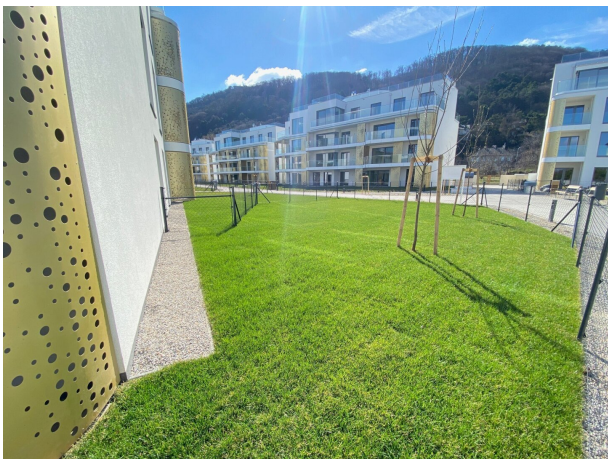
Ihr Ansprechpartner



Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien

T +43 676 39 29 019







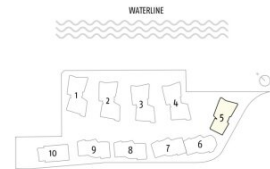




KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 05 | TOP 08 | 2. OBERGESCHOSS



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)



HAUS 05



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	215,72 m ²
Loggia + AR:	86,21 m ²
NNF:	301,93 m ²
Keller:	16,51 m ²

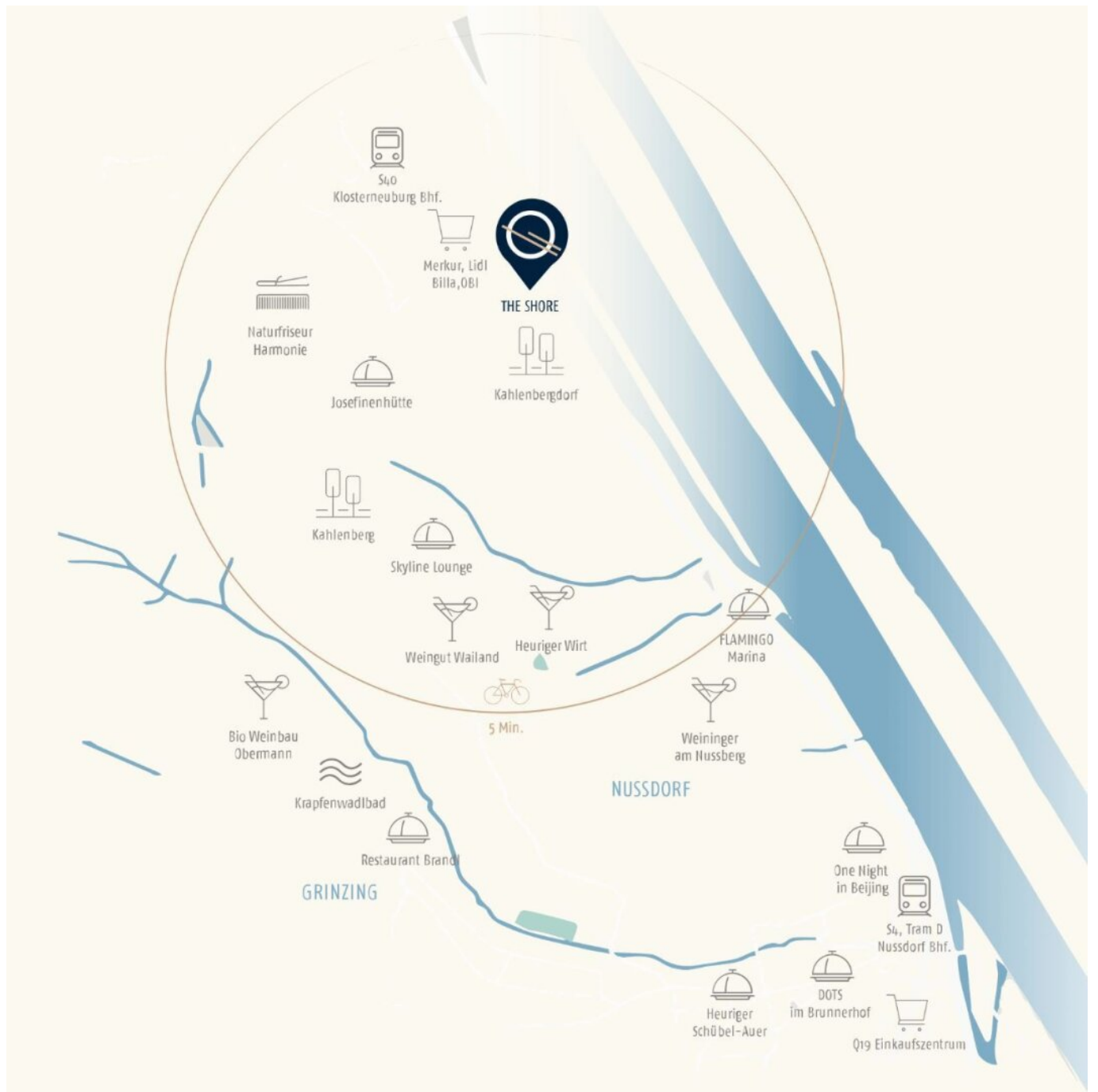
Index: V07

WOHN
KONZEPT
VERMARKTUNG DURCH

WK
ENTWICKLUNG DURCH



Streckende Gärteninformation, Druck- und Lieferskizzen sowie Interieur- und Außenanlagen sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen. Die tatsächliche Ausführung ist nach der genehmigten Baugenehmigung und nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Baufirma zu erfolgen. Die dargestellte Planung – insbesondere Küche, Bad, WC – ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung und dient nur als Orientierungshilfe. Die Baugenehmigung ist nach Baubeständen berechnung und berücksichtigt keine Wandstärke wie beispielweise Fliesen und Mauerwerk.



Objektbeschreibung

THE SHORE - WOHNEN WIE IM URLAUB

In 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 nicht nur dadurch: Mit größter Selbstverständlichkeit verschmelzen Anspruch und Understatement zu einer bestechend schönen Einheit.

Innen wie außen zeichnet sich das Objekt durch makellose Eleganz aus. So macht auch der Concierge-Service Ihren Tag freundlicher, leichter und sorgt dazu für mehr Sicherheit.

Zu einem exklusiven Lebensgefühl gehört aber noch mehr:

- großzügige Freiflächen, viel Glas, Bootsanlegeplätze sowie Badesteg, Fitnessraum mit Sauna und Dampfbad, Gartengestaltung auf

höchstem Niveau sowie hauseigene, große Tiefgarage;

Ansprüche an das perfekte Zuhause sind höchst individuell – wie auch immer Ihre Bedürfnisse aussehen, The Shore bietet die perfekte Antwort:

vom großzügigen 2-Zimmer Apartment mit Garten, Loggia oder Terrasse bis hin zum modernen Penthouse mit Dachterrasse;

DETAILS WATERLINE - Haus 5 Top 8:

2. Obergeschoss mit großer Loggia

Wohnfläche: 215,72m²

Loggia: 86,21m²

Aufteilung:

große, offene Wohnküche, 1 Master Bedroom mit Ankleide, 3 weitere Schlafzimmer, 4 Bäder, 4 WC, Wirtschaftsraum, GROSSE AUSSENFLÄCHE;

Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)

- Concierge Service
- Fitnesscenter
- SPA mit Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit Ladestationen für E-Autos
- Bootsanlegeplätze & Badesteg
- Echtholz Parketten
- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige private Freiflächen in Form von Gärten, Loggien, Balkonen und Terrassen
- Beheizung über Fußbodenheizung
- Kühlung via Bauteilaktivierung der Decke
- Fenster aus Holz- Aluminium-Ausführung mit ausgezeichneten wärmedämmenden Eigenschaften (3-fach Isolierverglasung)
- außenliegender Sonnenschutz
- 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 Kahlenbergerdorf 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: € 2.500.000,-

Kaufpreis Garagenplatz: € 49.800,-

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

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM unter 0676/39 29 019

oder ds@wohnbaukonzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wohnbaukonzept.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