URLAUBSFEELING - ERSTBEZUG mit großer LOGGIA - SPA -FITNESS - GARAGE - 1190 Wien

Objektnummer: 30133

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:	138,13 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.475.000,00 €
Provisionsangabe:	

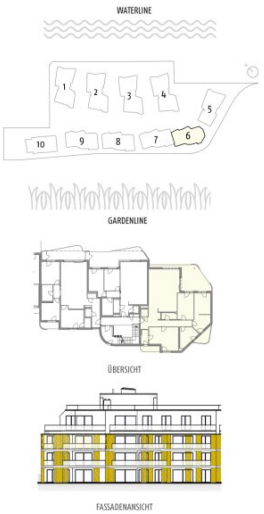
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 06 | TÜR 09 | 2. OBERGESCHOSS



Wohnfläche:	138,13 m²
Loggia + AR:	25,64 m²
NNF:	163,77 m²
Keller:	14,88 m²
Balkon	9,91 m²

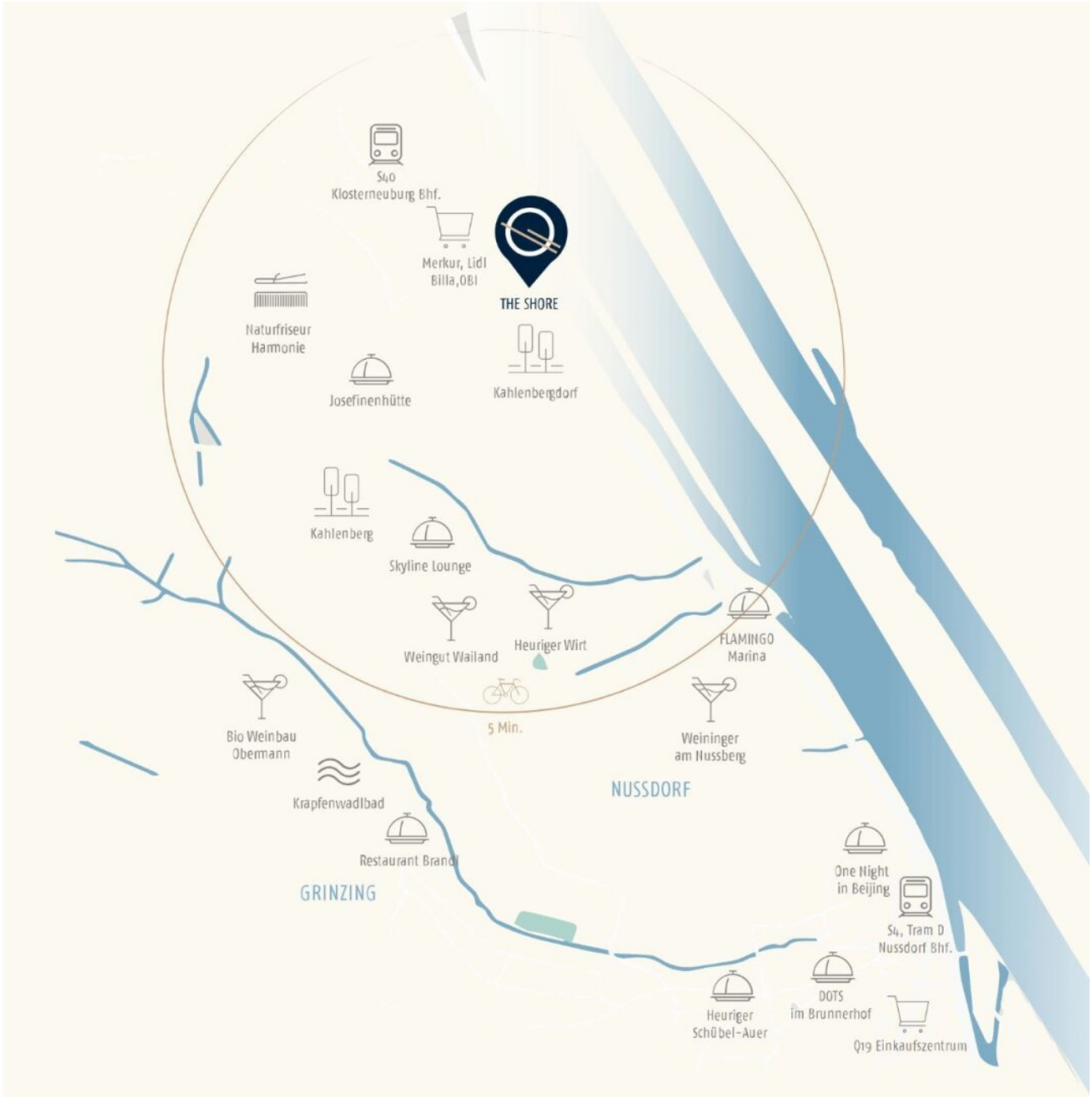
Index: V02

ENTWICKLUNG DURCH

0 1 2 3 4

N

Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach technischer Abstimmung mit der Verkaufsfirma Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Radewanne, Waschtisch und WC – ist nicht bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.


S40
Klosterneuburg Bhf.
Merkur, Lidl
Billa, OBI
THE SHORE
Naturfriseur
Harmonie
Josefinenhütte
Kahlenbergdorf
Kahlenberg
Skyline Lounge
Weingut Wailand
Heuriger Wirt
FLAMINGO
Marina
5 Min.
Bio Weinbau
Obermann
Krapfenwaldbad
Restaurant Brandl
GRINZING
Weininger
am Nussberg
NUSSDORF
One Night
in Beijing
S4, Tram D
Nussdorf Bhf.
DOTS
im Brunnerhof
Heuriger
Schübel-Auer
Q19 Einkaufszentrum

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

Großzügige Freiflächen, viel Glas, Bootsanlegeplätze sowie Badesteg, Fitnesscenter, SPA mit Sauna und Dampfbad, Gartengestaltung auf höchstem Niveau und Tiefgarage – um nur einige Beispiele zu nennen.

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 mondänen Penthouse mit Dachterrasse;

DETAILS GARDENLINE Haus 6 / Top 9:

2.OG - Loggia

Wohnfläche: 138,13m²

Balkon: 9,51m²

Loggia: 25,97m²

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

- Heizung via Fußbodenheizung

- Kühlung via Deckenkühlung

- 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 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: € 1.475.000,-

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

oder ds@wohnkonzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wohnkonzept.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