

# WASSERFRONT - LOGGIA ERSTBEZUG MIT BADESTEG, FITNESS & SPA in 1190 Wien



**ERSTBEZÜGE  
mit Spa &  
Fitness**

**Objektnummer: 30366**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafestraße 98
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Kaufpreis:	1.368.000,00 €
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

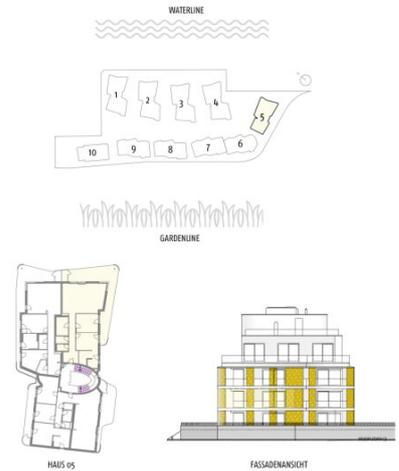








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 05 | TOP 06 | 1. OBERGESCHOSS



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)

<b>Wohnfläche:</b>	111,58 m <sup>2</sup>
<b>Loggia + AR:</b>	47,24 m <sup>2</sup>
<b>NNF:</b>	158,82 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,83 m <sup>2</sup>

Index: V07



Statische Grundrisssituation. Druck- und Lasteinwirkungen sowie Auflagen sind zu berücksichtigen. Für größere Bauten ist ein statischer Entwurf erforderlich. Die Grundrisssituationen sind nach technischer Abstimmung mit der vertikalen Nutzung zu prüfen. Die dargestellte Höhenangabe ist ein geschätztes Maß. Änderungen, Neuzugabe und Mängel sind Bestandteil der Bauleistung und nicht nur als Zusatzerleistungen und nach Baubestimmungen berechneten und berücksichtigten keine Wunderträge wie begehrtete Platten und Treppen.

# Objektbeschreibung

## THE SHORE - LEBEN AM WASSER

In der **Kuchelauer Hafestraße 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 — mehr als nur eine Randnotiz — das Gebäude sicherer.

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 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 6:

### **1. Obergeschoss mit Loggia**

Wohnfläche: 111,58m<sup>2</sup>

Loggia: 47,24m<sup>2</sup>

## **Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)**

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

## **LAGE und VERKEHRSANBINDUNG**

Zwischen dem Leopoldsberg und der Donau entwickelte sich eine höchst attraktive

Wohngegend. An der Stadtgrenze des begehrten 19. Bezirks mit dem Naherholungsgebiet Wienerwald und in unmittelbarer Nähe zu Klosterneuburg liegt THE SHORE direkt am Wasser und trotzdem **nur 15 Autominuten von der Wiener City** entfernt.

Wenn Sie öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, gibt es in unmittelbarer Nähe Autobuslinien (Richtung U-Bahn Station Heiligenstadt) oder die S-Bahn.

Am schönsten ist es sicherlich, mit dem Rad auf dem Fahrradweg, der direkt an THE SHORE vorbeiführt, oder mit dem Boot die Donau zu erkunden.

Wenige 100 Meter entfernt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten. Klosterneuburg verfügt über eine perfekte Infrastruktur mit Landesklinikum, Apotheken, Banken, Modeboutiquen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen jeglicher Art.

Das Shoppingcenter Q19 erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 1.368.000,-**

**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@wohnpkonzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.wohnpkonzept.immo](http://www.wohnpkonzept.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