

**Kompakt geschnittene Familienwohnung mit 88m² und
komfortabler Freifläche - THE SHORE - Pures
Lebensgefühl am Wasser mit Concierge, Fitness und
Wellness das ganze Jahr - EXKLUSIVE ERSTBEZÜGE in
1100 Wien**



Objektnummer: 6460/92

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien













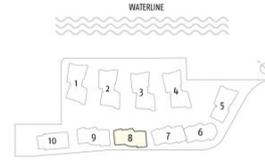
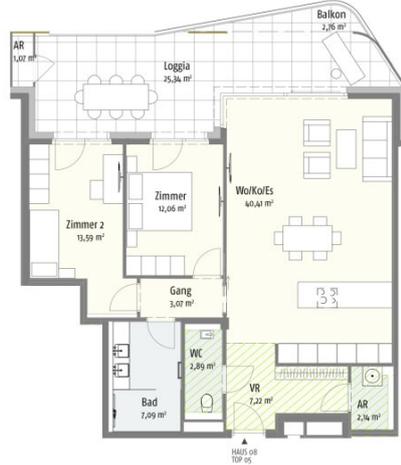








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 08 | TOP 05 | 1. OBERGESCHOSS



FASSADENANSICHT

ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)

Wohnfläche:	88,47 m²
Loggia + AR:	26,41 m²
NNF:	114,88 m²
Keller:	13,47 m²
Balkon	2,76 m²

Index: V07



Stetigende Gesundheitsförderung, Druck- und Lärmschutz sowie Intimität und Ankerungen vorbehalten.
Für größere Details ist ausschließlich die Bau- und Bauelementbeschreibung verbindlich. Für Anmerkungen und nach technischer Abstimmung mit der Verkäuferin Maßstäbe zu nehmen. Die dargestellte Höhenangabe – insbesondere Abstände, Ankerungen, Niveau und etc. – ist nicht Bestandteil der Bauelemente und dient nur als Orientierungshilfe.
Alle Zuschnittsmaßgaben sind nach Bauelementen berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie beispielsweise Türen und Fenster.

Objektbeschreibung

THE SHORE

Leben am Wasser in Wien

An der Kuchelauer Hafestraße 98 steht **THE SHORE** kurz vor der Fertigstellung. Dieses Projekt verbindet Leben in einer der großartigsten Städte der Welt mit urbanem Lebensgefühl und einzigartiger Lage an einem Seitenarm der Donau, welcher für alle Freizeitaktivitäten am Wasser besondere Möglichkeiten bietet. Wohnen am Wasser bietet die Freiheit, sich zu Hause wie im Urlaub zu fühlen - an Wiens Lebensader eine seltene und besondere Möglichkeit.

THE SHORE besticht durch schlichte Eleganz und erfüllt die Sehnsucht nach einem vollendeten Wohngefühl von Urlaub, Freizeit und umfassenden Service. Concierge, Fitnesscenter, Sauna, Dampfbad und die Möglichkeit für verschiedene Arten des Wassersports bezeichnen das besondere Lebensgefühl von purem Lifestyle.

THE SHORE - für höchste Ansprüche:

Großzügige Freiflächen, viel Licht durch bodentiefe Fensterflächen, hochwertige Ausstattung, Bootsanlegestege, Fitness mit Sauna und Dampfbad, viel Grün durch große Eigengärten, großflächige helle Tiefgarage und vieles mehr.

THE SHORE bedient Ihre Bedürfnisse an das perfekte Wohnen - individuell und auf hohem Niveau: vom 2-Zimmer Apartment mit Eigengarten oder Loggia bis hin zum eleganten Penthouse mit Terrassen und Dachterrassen - der richtige Wohnraum - ein unschätzbare Wert!

THE SHORE besteht aus 10 architektonisch besonderen und prachtvollen Villen mit jeweils 9 bis 12 Apartments und Größen von 38m² bis 360m² - alle mit Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen.

AUSZUG AUS DER AUSSTATTUNG

- Concierge Service
- Fitnessräume
- Sauna & Dampfbad
- großer Kinderspielplatz
- Tiefgarage

- Bootsanlegeplätze
- Echtholz Parketten
- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige private Freiflächen in Form von Eigengärten, Loggien, Balkonen, Terrassen und Dachterrassen
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpen
- Betonkernaktivierung - Kühlung
- Fenster 3-fach verglast
- Terrassen mit Steckdosen, Außenbeleuchtung & Wasserentnahmestelle (Kemperventile)
- Smart Home System vorbereitet
- Aufzuganlage (Keller bis Dachgeschoß)

MEHRWERT

- Höchste Lebensqualität in außergewöhnlicher Naturlage direkt am Wasser
- Wenige Autominuten entfernt von der Wiener Innenstadt
- Perfekte Architektur und exklusive Ausstattung
- Wertbeständiges Anlageobjekt

LAGE und VERKEHRSANBINDUNG

Der Kuchelauer Hafen entstand um 1900 durch die Errichtung eines Donaudammes an der nordöstlichen Wiener Stadtgrenze. 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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Autobuslinien Richtung Bahnhof Heiligenstadt (U-Bahn, Bus, Schnellbahn) und Richtung Klosterneuburg.

Nicht weit entfernt finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten; Klosterneuburg verfügt über eine perfekte Infrastruktur mit Landeskrankenhaus, Apotheken, Banken, Modeboutiquen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen jeglicher Art. Das Shoppingcenter Q19 erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten.

KONDITIONEN

Haus 8 Top 5

Kaufpreis: € 865.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 40 50 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner 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 Eintrittsrechtes). 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 Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap