

**PROVISIONSFREI - MIETE - THE SHORE - 53m<sup>2</sup> mit  
WASSERBLICK und LOGGIA - Wohnküche - Badesteg,  
Sauna, Dampfbad, Fitness, Concierge - 1190 Wien**



**Objektnummer: 6460/129**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.336,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.636,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	163,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1



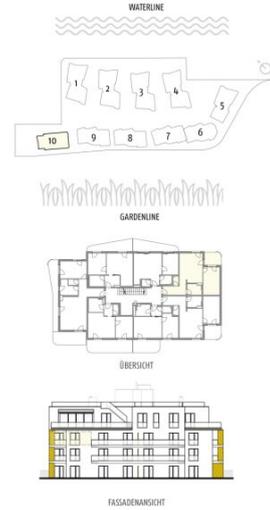








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 10 | TOP 18 | 2. OBERGESCHOSS



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)

Wohnfläche:	53,50 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	7,27 m <sup>2</sup>
NNF:	60,77 m <sup>2</sup>
Keller:	7,78 m <sup>2</sup>

Index: V06



Statische Grundrisssituation. Druck- und Lasteinwirkungen sowie Auflagen sind zu berücksichtigen. Für größere Bauteile ist zusätzlich die stat. und konstruktive Ausführung zu prüfen. Die Grundrisssituationen sind nach technischer Abstimmung mit der vertikalen Nutzung zu prüfen. Die dargestellte Höhenangabe ist eine geschätzte Angabe. Änderungen, Nachtrag und Mängel sind dem Besteller des Bauprojekts und nicht der annehmenden Baufirma zuzurechnen. Die Baufirma ist nach Baubestimmungen berechnend und berücksichtigend keine Gewährleistung für die Baufirma zu übernehmen.

# Objektbeschreibung

## THE SHORE

### Leben am Wasser in Wien

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.**

In diesem Wohnbauprojekt wird diese 2 Zimmer Wohnung mit Loggia befristet vermietet.

### RAUMAUFTeilUNG

- Wohnküche mit neuer Einbauküche und Geräten
- 1 Schlafzimmer mit Einbauschränke
- Bad mit Dusche und Waschbecken und WC
- Abstellraum

### Auszug aus der Ausstattung

- Concierge Service
- Fitnessräume
- Sauna & Dampfbad
- großer Kinderspielplatz
- Echtholz Parketten

- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige private Freifläche in Form von Eigengarten
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpen
- Betonkernaktivierung - Kühlung
- Fenster 3-fach verglast
- Terrasse 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 Landesklinikum, Apotheken, Banken, Modeboutiquen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen jeglicher Art. Das Shoppingcenter Q19 erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten.

## **KONDITIONEN**

**Nettomiete € 1.336,35**

**Betriebskosten Netto € 300,-**

**Miete inklusive Betriebskosten und USt. € 1.799,99**

**Kautions € 5.400,-**

**Provisionsfrei!!!**

**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](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Mieter-Maklerprovision laut § 8 Maklergesetz. Die Provision errechnet sich einerseits aus der im Mietvertrag vereinbarten Mietdauer sowie der Nettomiete samt Betriebskosten. 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).*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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