

**NATURNAHES WOHNEN - ERSTBEZUG mit LOGGIA -  
BADESTEG, FITNESS, SPA & GARAGE in 1190 Wien**



**Objektnummer: 30059**

**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:	125,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Schachinger**

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien



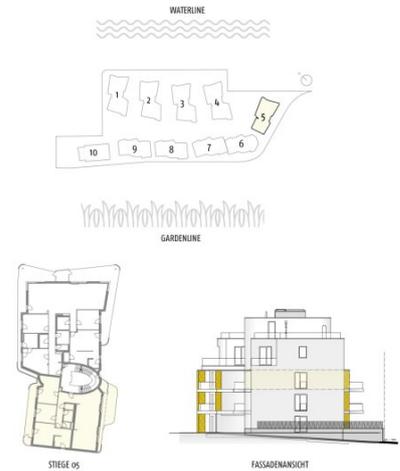








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 05 | TÜR 07 | 2. OBERGESCHOSS



Wohnfläche:	125,98 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	26,95 m <sup>2</sup>
NNF:	152,93 m <sup>2</sup>
Keller:	9,66 m <sup>2</sup>
Balkon	13,97 m <sup>2</sup>

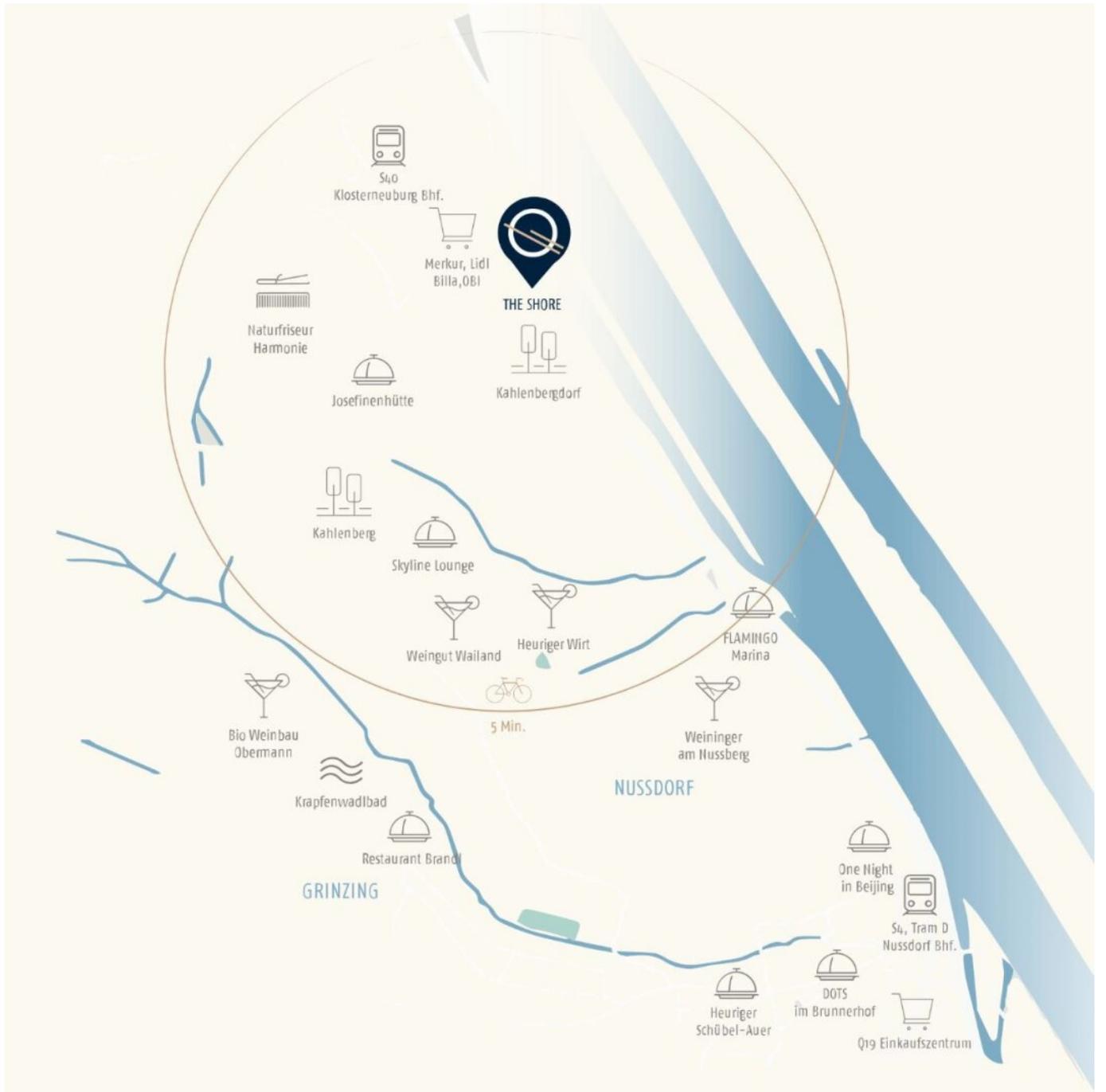
Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



Starchitecturische Grundrissermittlung, Druck- und Liniendruck sowie Interieur- und Außenanlagen vorbehalten.  
Für größere Bauten ist es ausdrücklich die Bau- und Baubehörde vorzulegen. Für Anzeigengestaltungen  
und nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Naturschutzbehörde zu nehmen. Die dargestellte Höhenangabe  
bezieht sich auf die Geländeoberfläche. Höhenangaben sind in m über NN. Die Flächenangaben sind in m<sup>2</sup>.  
Alle Flächenangaben sind nach Baubestimmungen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie beispielsweise  
Fliesen und Treppen.



# Objektbeschreibung

## THE SHORE - NATURNAHES WOHNEN

An 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, Badesteg, Fitnessraum 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 **modernen Penthouse mit Dachterrasse**;

### **DETAILS WATERLINE Haus 5 / Top 7:**

#### **2. Obergeschoss mit großen Freiflächen**

Wohnfläche: 125,94m<sup>2</sup>

Loggia: 26,95m<sup>2</sup>

Balkon: 13,97m<sup>2</sup>

#### **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
- Fußbodenheizung
- 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**

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 1.200.000,-**

**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@[wohnpkonzept.immo](mailto: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