

Luxuriöses Wohnen mit gutem Gewissen



Objektnummer: 71460

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße 98
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	554.629,63 €
Provisionsangabe:	

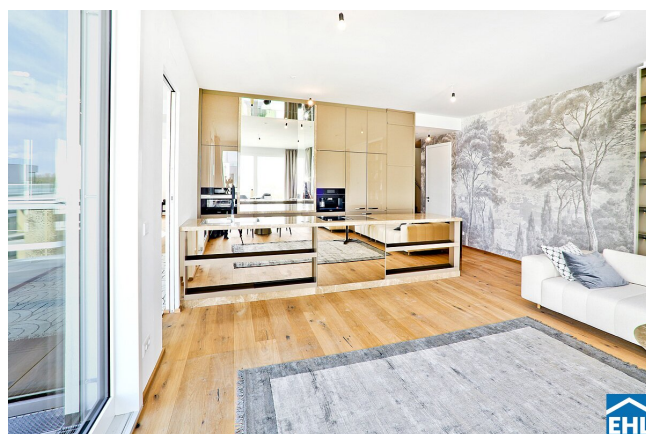
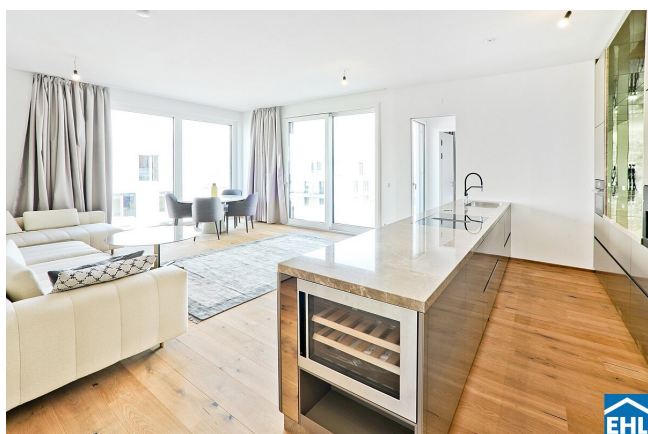
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

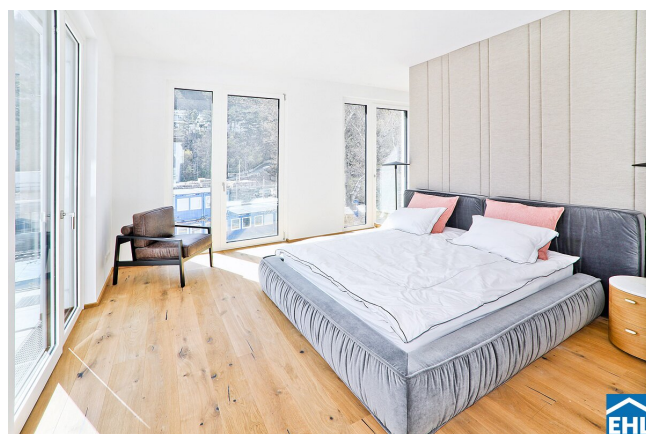
Ihr Ansprechpartner

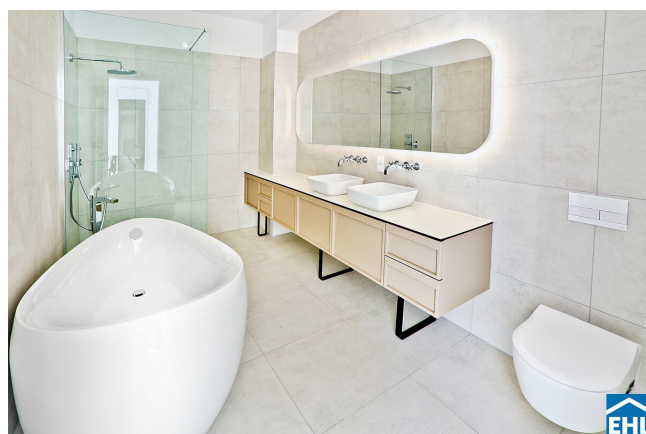
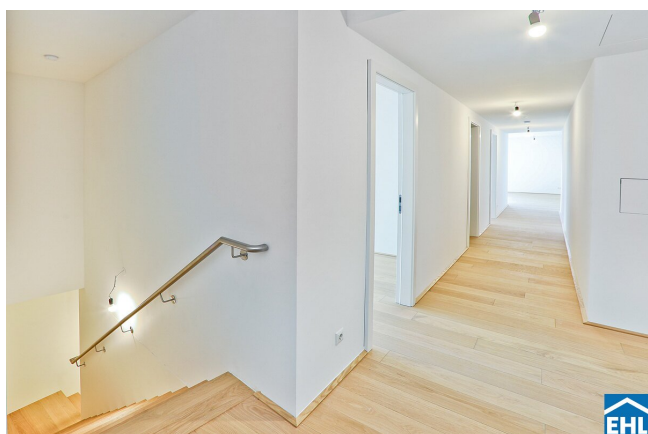


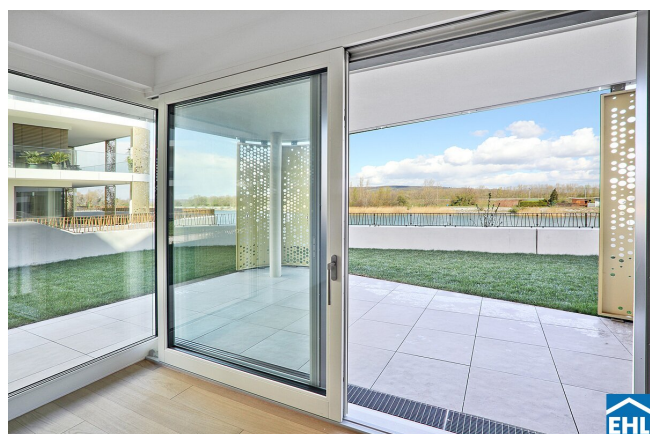
Andrea PÖCHHACKER; MSc

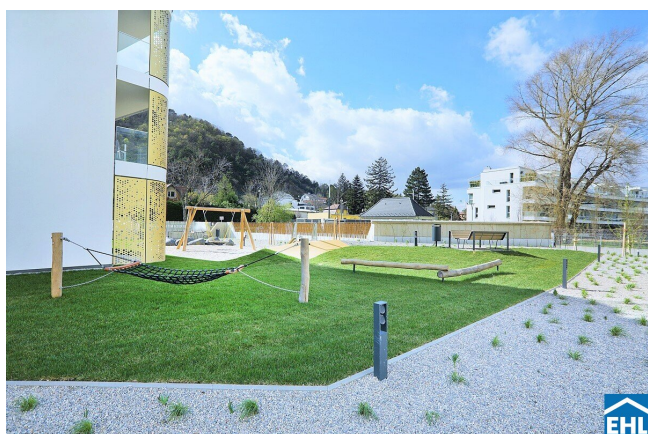
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien











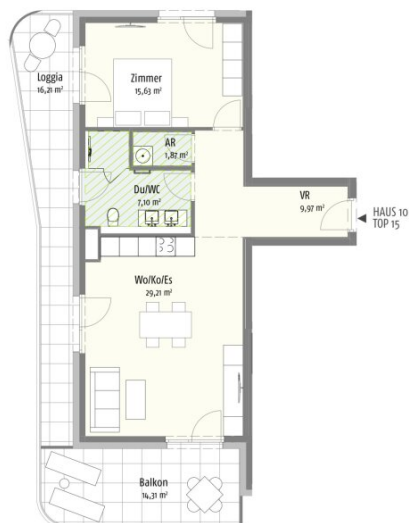




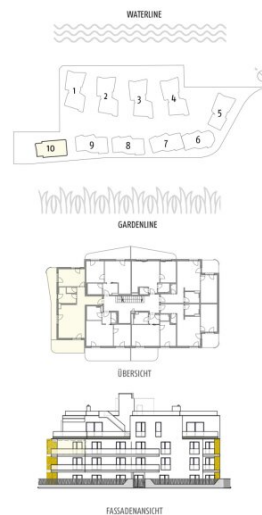
The SHORE

Living the Shore
Way of Life

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 10 | TOP 15 | 2. OBERGESCHOSS



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)



Wohnfläche:	63,78 m²
Loggia + AR:	16,21 m²
NNF:	79,99 m²
Keller:	7,77 m²
Balkon:	14,31 m²

Index: V06



VERMARKTUNG DURCH



ENTWICKLUNG DURCH



Streckende Grundrissskizzen, Druck- und Maßstäbe sowie Interieur- und Außenansichten vorbehalten.
Die gezeigten Bauteile sind ausschließlich als Bau- und Ausführungsbeispiele dargestellt. Die Zeichnungsplanungen
sind nach technischer Abklärung mit der jeweiligen Bauteile zu prüfen. Die dargestellte Planung -
insbesondere Küche, Bad, WC, Flur und VR - ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages und dient nur als
Illustration der Planung.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

The Shore

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 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

The Shore besteht aus zehn in Form und Eleganz einzigartigen Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments und Größen von 38 bis 350 m²- zuzüglich Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen. Die Luxus-Wohnhäuser, die hier in errichtet wurden, zeichnen sich durch ein wegweisendes Individualisierungskonzept aus, das jedes noch so kleine Detail, bietet.

Schlau investieren

The Shore verbindet Freiheit, Fitness, Gesundheit und Wellness zu einem einzigartigen luxuriösen Lifestyle-Konzept, das sich aus den Elementen shoreTERRAIN, shoreWATER, shoreSERVICE, shoreLIFESTYLE und shoreLOUNGE zusammensetzt.

Das Objekt

- 10 hochwertig ausgestattete Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments
- Insgesamt 125 Wohnungen zwischen 39 und 350 m²
- Helle Tiefgarage mit 172 PKW-Stellplätzen und 23 Motorradstellplätzen
- Riesige Freiflächen, Bootsanlegestege und Fitnessraum mit Sauna und Dampfbad
- Wunderschön gestaltete Allgemeine Park- und Grünanlage
- Post-und Lebensmittelboxen für die Anlieferung von Einkäufen

- Hausinternes Concierge Service
- Sauna / Yoga / Party / Fitness Raum
- Badestege, Badestrand, Lagerboxen für Wassersportgeräte, Bootsliegendeplätze
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Ladestationen für E-Autos
- Energiekennzahlen:
 - Haus 1-4: Energieklasse B, HWB: 23,96 kWh/m²a, fGEE 0,816
 - Haus 5: Energieklasse B, HWB: 23,53 kWh/m²a, fGEE 0,808
 - Haus 6-9: Energieklasse B, HWB: 23,49 kWh/m²a, fGEE 0,807
 - Haus 10: Energieklasse B, HWB: 21,41 kWh/m²a, fGEE 0,791

Die Ausstattung

- Perfekt durchgeplante Grundrisse, smarte Technologie und hochklassige

Ausstattungs-elemente

- Großzügige Privatgärten
- Attraktive Terrassen oder Loggien für jedes Appartement
- Holz-Alu-Fenster
- Wohnungseingangstüren WK2 oder WK3 mit elektronischem oder herkömmlichem Türschloss
- Fußbodenheizung und Temperierung über Deckenkühlung
- Wärmeversorgung über Wasser-Wasser-Wärmepumpe der ENGIE Energie GmbH
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstores oder Zip-Screens
- Smart Home System für jedes Apartment, auf Wunsch zusätzliche Funktionen möglich
- Parkettböden in den Wohnräumen: Eiche Kaschmir, gefast, gebürstet
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Sanitär- und Abstellräumen: Format 60x60

Betriebskosten Bewirtschaftungskosten/Rücklage der Wohnungen und Parkplätze entnehmen Sie bitte der Preisliste!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 258.333,- bis EUR 4.628.704,- netto zzgl. 20% USt.

Kaufpreise der PKW-Stellplätze EUR 35.000,- Netto zzgl. 20% USt.

Kaufpreise der Bootliegeplätze EUR 18.500,- Netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 17,00 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: bereits bezugsfertig

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Nähere Informationen finden Sie auch unter: www.ehl.at/theshore

Ein Flug über das
Projekt!

<https://www.dropbox.com/s/yapz3rjs4geqtdv/Theshore%20Final%20Version%202.mov?dl=0>

**Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang
unter:**

<https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7Jl98?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&info=0&fs=1&vr=1&initload=0&thumbs=1&inst=de>

Bei der auf den Fotos abgebildeten Wohnung handelt es sich um eine Musterwohnung welche einen Eindruck der Ausstattung vermitteln soll.

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





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.