GARTENTRAUM MIT 229m² Eigengarten - FITNESS - SPA - BADESTEG & CONCIERGE 1190 Wien

Objektnummer: 30370

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße 98
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	229,09 m²
Keller:	16,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a

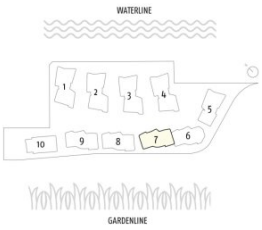
0 1 2 3 4

N

Index: V02

ENTWICKLUNG DURCH

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 07 | TÜR 01 | EIGENGARTEN



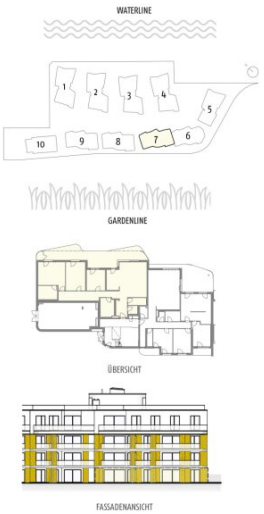
ÜBERSICHT

FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	145,85 m²
Loggia + AR:	41,60 m²
NNF:	187,45 m²
Terrasse:	8,65 m²
Keller:	16,02 m²
Eigengarten:	229,09 m²

Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkaufsfirma Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC – ist nicht bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 07 | TÜR 01 | ERDGESCHOSS



Wohnfläche:	145,85 m²
Loggia + AR:	41,60 m²
NNF:	187,45 m²
Terrasse:	8,65 m²
Keller:	16,02 m²
Eigengarten:	229,09 m²

Index: V02

ENTWICKLUNG DURCH

0 1 2 3 4

N

Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkaufsfirma Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC – ist nicht bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

Objektbeschreibung

THE SHORE - LEBEN AM WASSER

An der Kuchelauer Hafenstraße 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 sicherer.

Zu einem exklusiven Lebensgefühl gehört aber noch mehr: großzügige Freiflächen, viel Glas, Bootsanlegeplätze, eigener Badesteg, Fitnesscenter, SPA mit Sauna und Dampfbad, Gartengestaltung auf höchstem Niveau und Tiefgarage usw.!

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 GARDENLINE

Haus 7 / Top 1 - *Erdgeschoss - Gartenwohnung*

Wohnfläche: 145,85m²

Terrasse: 8,65m²

Loggia + AR: 41,60m²

Garten: 229,09m²

Kellerabteil: 16,02m²

Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)

- Concierge Service
- Fitnesscenter
- Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- hauseigene Tiefgarage
- Bootsanliegeplätze + Badesteg
- 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

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.

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: € 1.339.000,-,-

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

+43 676 39 29 019 oder ds@wohnkonzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wohnkonzept.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