

**THE SHORE - ERSTBEZUG - 2 Zimmer + 30m2 LOGGIA -
direkt am Wasser in 1190 Wien**



Objektnummer: 36754

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße 98
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

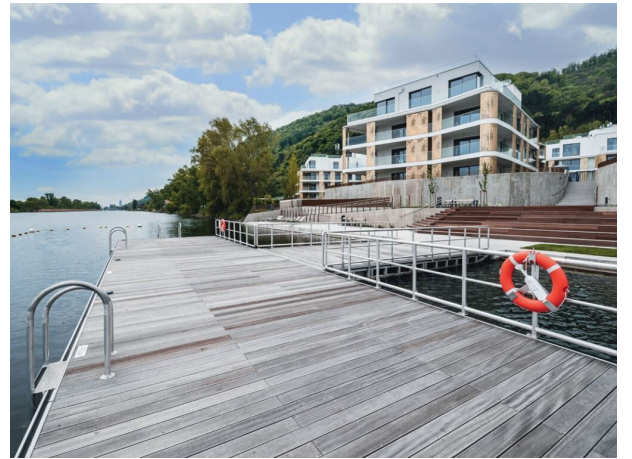
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien









Objektbeschreibung

THE SHORE - LEBEN AM WASSER

An der **Kuchelauer Hafenstraße 98** entstand ein Immobilien-Ensemble, dass 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 sowie 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 WATERLINE

PENTHOUSE Haus 3 / Top 14

2.Obergeschoss mit großem Balkon

Wohnfläche: 49,87m²

Südost-Balkon: 29,88m²

Kellerabteil: 7,49m²

Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)

- Concierge Service
- Fitnesscenter
- Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- hauseigene Tiefgarage
- Bootsanlegeplätze & 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)

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

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.

Öffentliche Verkehrsmittel: Autobuslinien (Richtung U-Bahn Station Heiligenstadt) + S-Bahn.

Wenige 100 Meter entfernt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie das Landeskrankenhaus, Apotheken, Banken, Modeboutiquen,

Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen jeglicher Art. Das **Shoppingcenter Q19** erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 695.000,-

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[@wohnbaukonzept.immo](mailto:ds@wohnbaukonzept.immo) gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wohnbaukonzept.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