

**THE SHORE 50m² Gartenwohnung mit Terrasse - Wohnen
am Wasser - Badesteg, Sauna, Fitness, Concierge 1190
Wien**



Objektnummer: 6460/298

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	126,07 m ²
Keller:	7,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.188,05 €
Kaltmiete	1.445,45 €
Betriebskosten:	257,40 €
USt.:	144,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

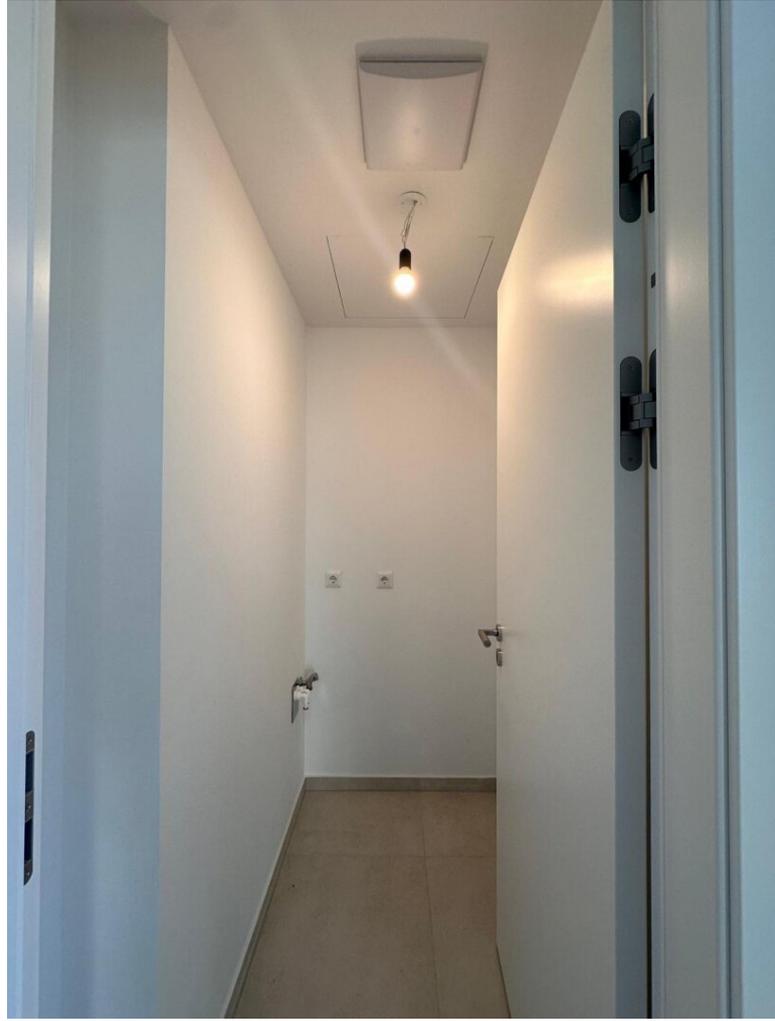
Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz









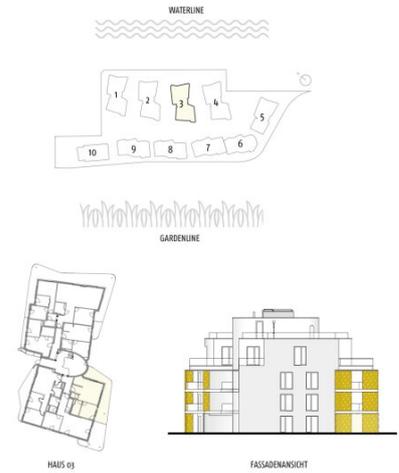








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 03 | TOP 01 | EIGENGARTEN



Wohnfläche:	49,77 m ²
Loggia:	31,60 m ²
NNF:	81,37 m ²
Keller:	7,03 m ²
Eigengarten:	126,07 m ²

Index: V07



Starchitecturische Grundrisshinweise, Druck- und Lichteinwirkungen sowie Interieur- und Außenanlagen vorbehalten.
Für größere Bauten ist es erforderlich, die Bau- und Baubestimmungen zu berücksichtigen. Die Grundrisshinweise sind nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Baubehörde zu prüfen. Die dargestellten Höhenangaben sind ohne Gewähr. Änderungen, Nachträge und Mängel sind Bestandteil der Baubestimmung und sind nur als solche anzusehen. Die Baubestimmungen sind nach Baubestimmungen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Mosaik.

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! MIETWOHNUNG mit eigenem Garten und Terrasse 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.

RAUMAUFTEILUNG

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

Der Garten ist von allen Zimmern aus begehbar. Über ein Gartentor gelangt man direkt zu Wasser und Badesteg.

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

Miete inklusive Betriebskosten und USt. € 1.590,00

Kautions € 4.770,-

Befristung 5 Jahre mit Verlängerungsoption!

Beziehbar nach Vereinbarung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 40 50 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

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

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap