Zweitbezug: Luxus trifft auf Naturerlebnis mit Privatstrand.

Objektnummer: 3990

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	114,58 m²
Keller:	9,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,49 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.905,84 €
Kaltmiete	2.263,64 €
Betriebskosten:	357,80 €
USt.:	226,36 €
Provisionsangabe:	

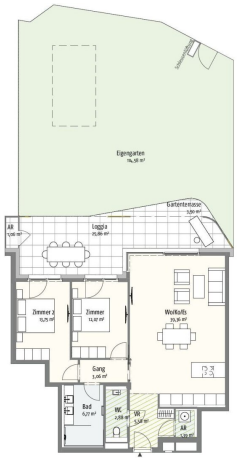
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

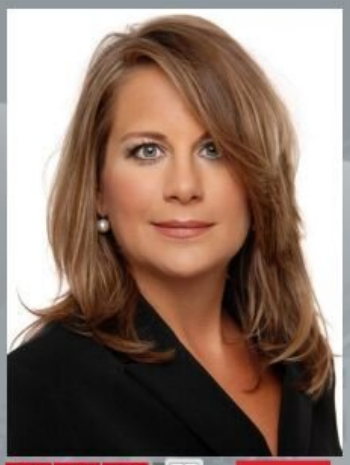
burano

173
175
176


Eigengarten
Gartenterrasse
Loggia
Alt
Zimmer 2
Zimmer
Wohnküche
Gang
Bad
WC
WI
AR

IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis
12/2025

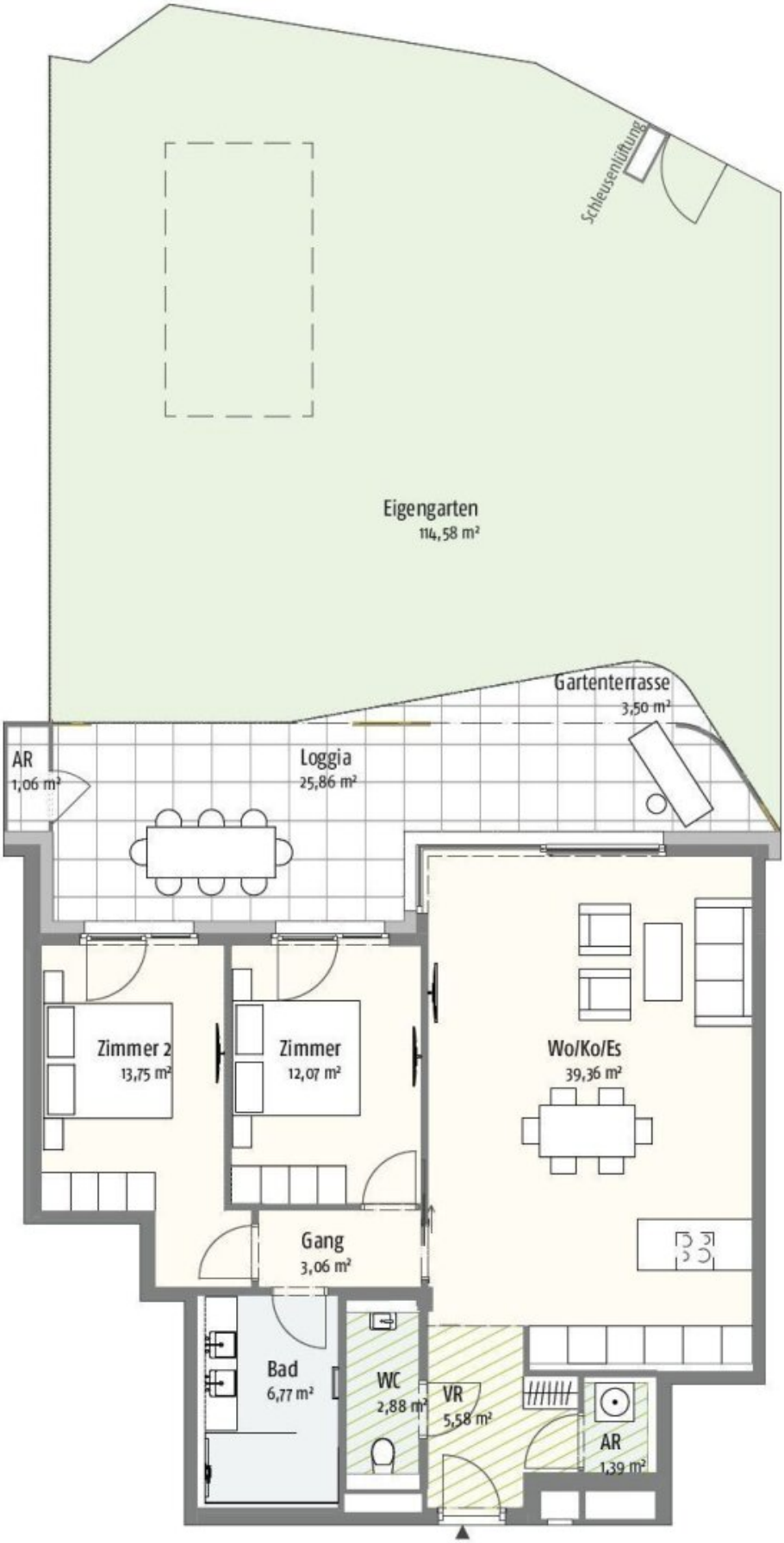
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

WKO
Immobilien- und Vermögenstreuhänder


Schleusenlüftung
Eigengarten
114,58 m²
Gartenterrasse
3,50 m²
AR
1,06 m²
Loggia
25,86 m²
Zimmer 2
13,75 m²
Zimmer
12,07 m²
Wo/Ko/Es
39,36 m²
Gang
3,06 m²
Bad
6,77 m²
WC
2,88 m²
VR
5,58 m²
AR
1,39 m²

Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende exklusive Gartenwohnung bietet den zukünftigen Mietern Stadtleben mit entspanntem Urlaubsfeeling. Sie befindet sich in der **Luxus-Wohnanlage** THE SHORE mit in Summe 10 architektonisch einzigartigen Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments sowie einer hellen Tiefgarage.

Die **exklusive 3-Zimmer-Wohnung im ZWEITBEZUG mit einladender Loggia und großem Garten bietet dem zukünfigen Mieter ein außergewöhnliches Wohnerlebnis MIT PRIVATSTRAND.** Die Wohnung verfügt über eine **großzügige Wohnküche mit edler Markenküche und Ausgang auf die Loggia**, **2 Schlafzimmer - beide mit Ausgang auf die Loggia**, **ein edel-ausgestattates Badezimmer** mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und Rainshowe sowie eine Handtuchtrockner und im Vorzimmer ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit WM-Anschluss.

Die exklusive TOP-Ausstattung der Gartenwohnung:

- **Perfekt durchgeplanter Grundriss, smarte Technologie und hochklassige Ausstattungselemente**
- **Attraktive Loggia mit Terrasse**
- **Großzügiger Privatgarten**
- **Elegante Küche mit Kochinsel** und allen Markengeräten
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- **Holz-Alu-Fenster**
- Wohnungseingangstüren: Sicherheitstüre mit elektronischem und herkömmlichem Türschloss
- Fußbodenheizung und **Temperierung über Deckenkühlung**

- **Smart Home System**
- Parkettböden in den Wohnräumen: Eiche Kaschmir, gefast, gebürstet
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad, WC und Abstellraum: Format 60x60
- **Außenliegender Sonnenschutz** mittels Raffstores/Zip-Screens
- Wärmeversorgung über **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** der ENGIE Energie GmbH
- Gegensprechanlage mit Videosystem

Die Wohnung kann leer oder teilmöbliert gemietet werden. Details zur Möbelmiete auf Anfrage.

Der Garagenplatz kann zusätzlich um € 120 p.M. angemietet werden.

Das exklusive Luxus-Domizil am Wasser bietet seinen Bewohnern die folgenden Annehmlichkeiten:

- *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 und Badestrand*

- *Kleinkinder- und Jugendspielplatz*

Die Lage:

- Die Gartenwohnung liegt im 19. Bezirk an der Grenze zu Klosterneuburg in besonderer Lage direkt an der Döblinger Donau im Kuchelauer Hafen und Nähe zum Kahlenbergerdorf.

- **Direkter Wasserzugang für alle Bewohner über einen Privatsteg zum ruhigen Arm der Donau.**

- Das luxuriöse Domizil mit modernem Komfort und Sicherheit befindet sich **nur 15 Min. von der Wiener Innenstadt entfernt.**

- **Klosterneuburg** erreicht man **in ca. 5 Min.**

- Ein Bus - alle 10 Min. direkt gegenüber bietet Anbindung an die **U4 "Heiligenstadt"** bzw. die **Straßenbahn D "Nußdorf"** bzw. **nach Klosterneuburg** und zur **S-Bahn**

- Das **Einkaufszentrum Q19 ist 6 Automin.** entfernt.

- In der unmittelbaren Umgebung von THE SHORE finden Sie eine **Vielzahl an Gastronomie, Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.**

Die Wohnung ist akteull noch vermietet, jedoch sind Besichtigungen schon jederzeit möglich.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr persönlicher Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

Weitere Top-Immobilen finden Sie auf anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
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