

Zweitbezug: Luxus trifft auf Naturerlebnis mit Privatstrand.



Objektnummer: 3990

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

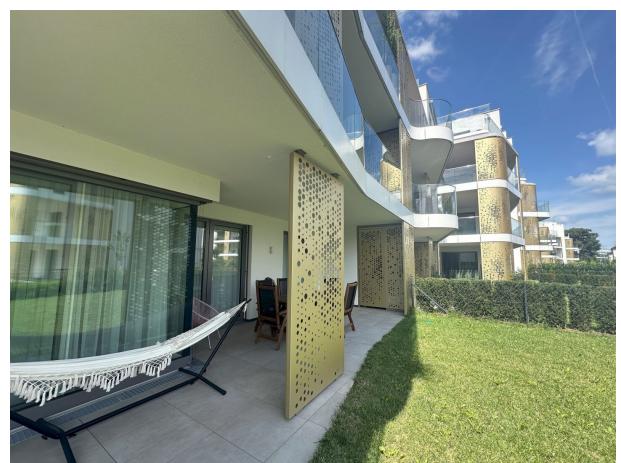
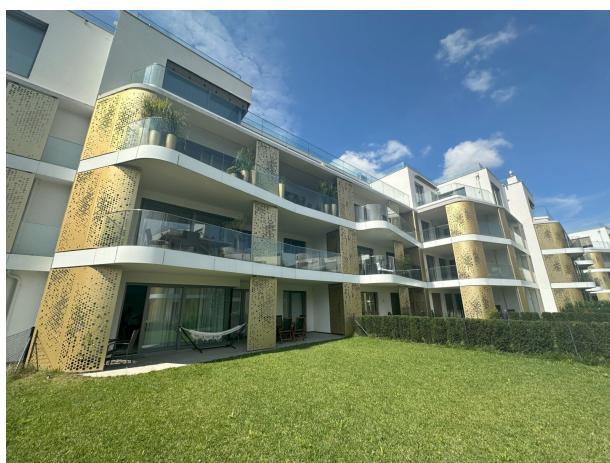
| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 84,86 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 114,58 m ² |
| Keller: | 9,91 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 23,49 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81 |
| Gesamtmiete | 2.590,06 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.996,80 € |
| Kaltmiete | 2.354,60 € |
| Betriebskosten: | 357,80 € |
| USt.: | 235,46 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

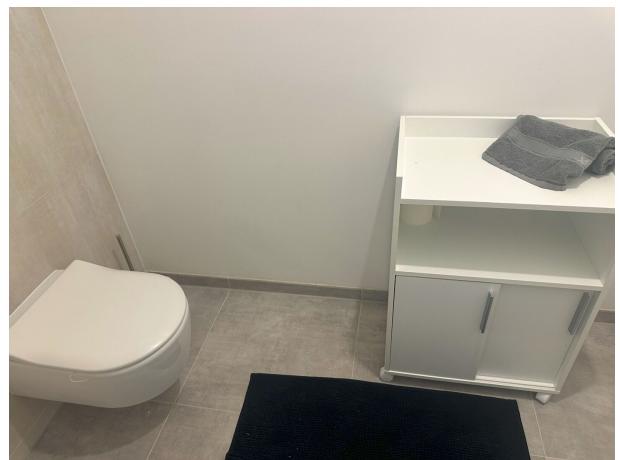




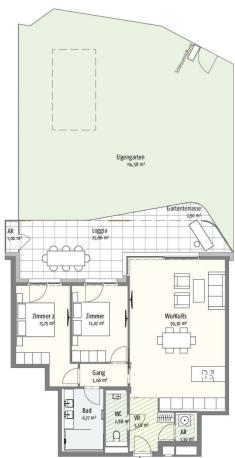
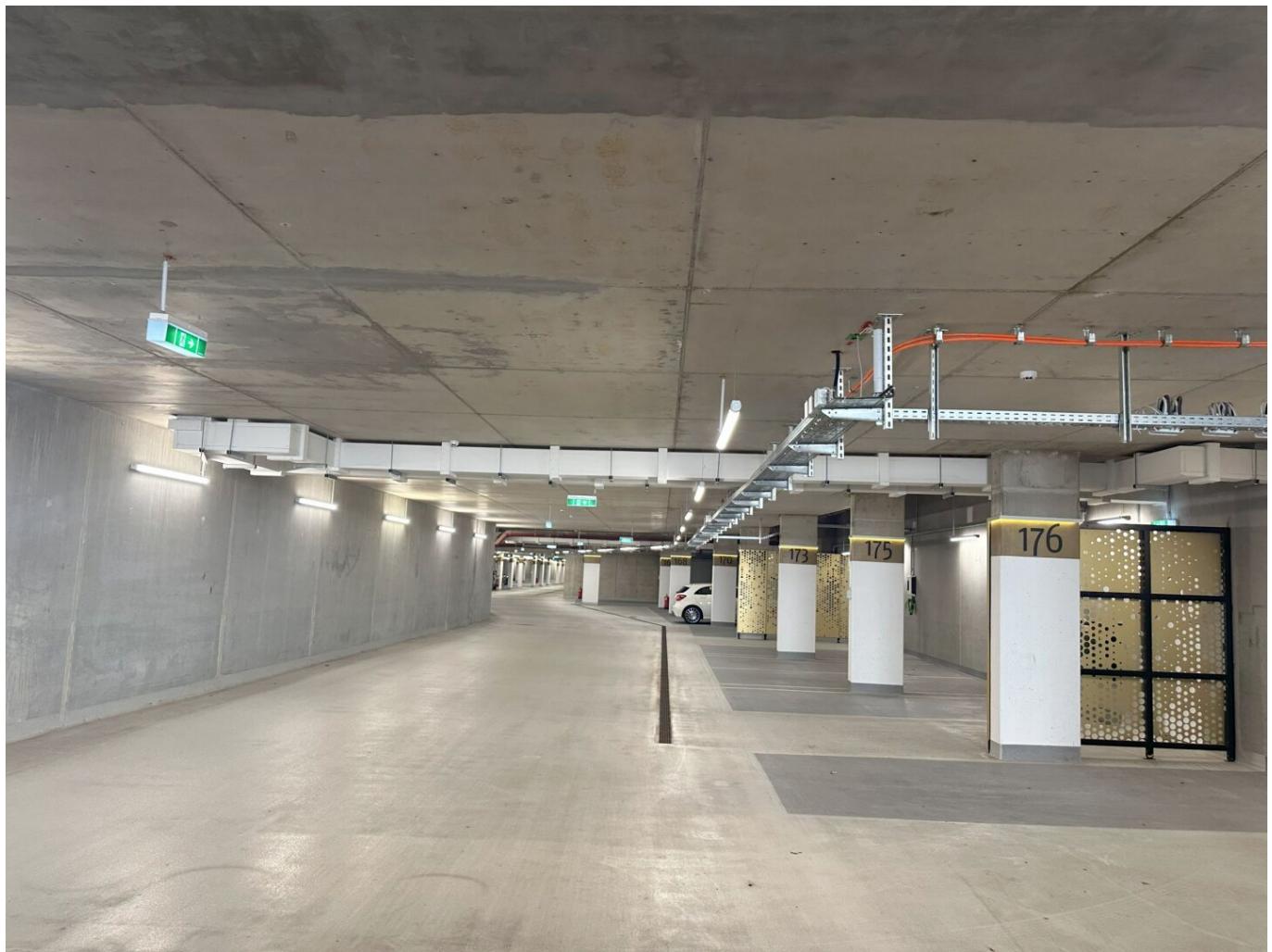












IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMOBILIENCARD

Berufsausweis für Immobilientreuhänder



WKO  

Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis

12/2025

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

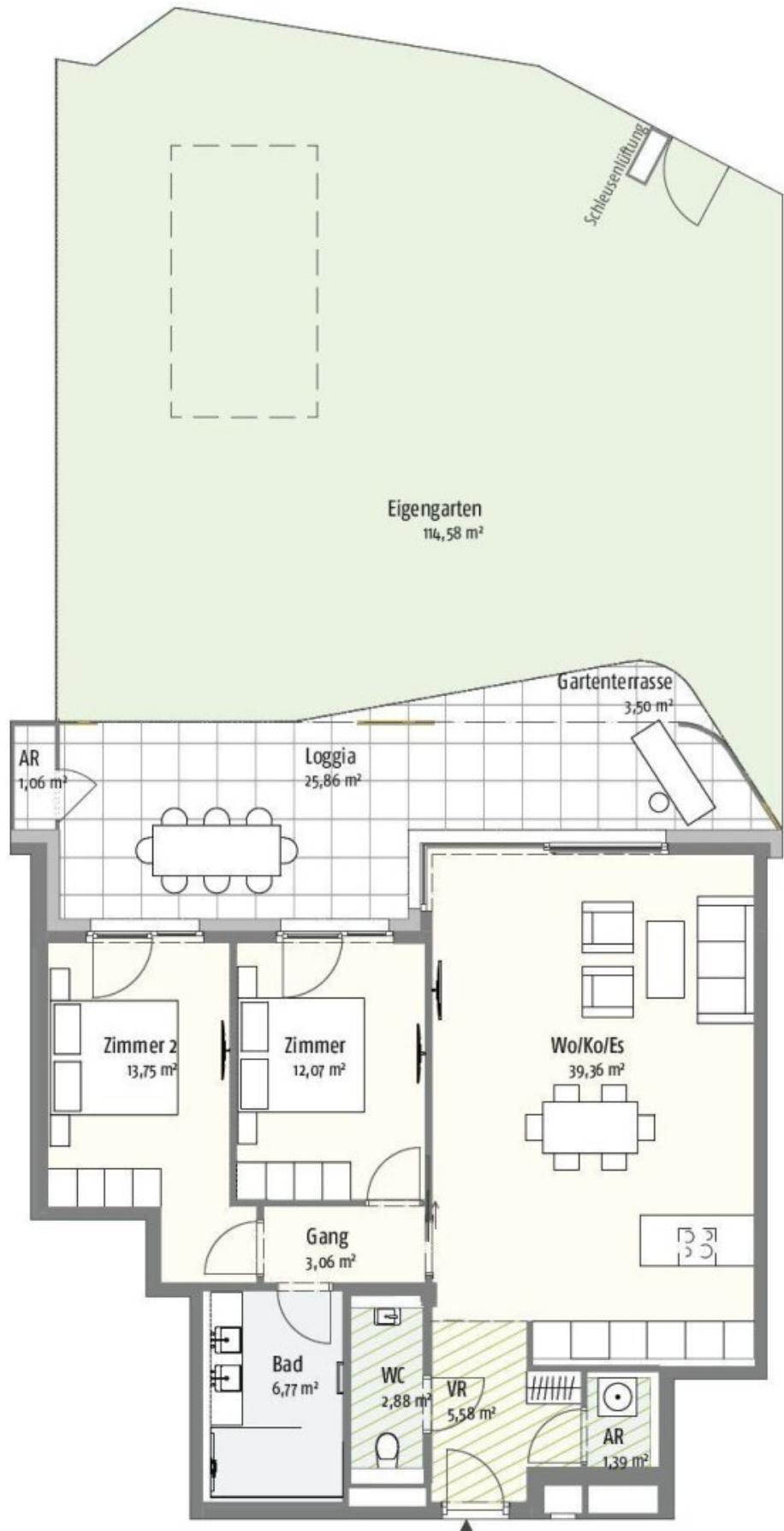
Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

46762v

Firmenbuchnummer



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 zukünftigen 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-ausgestattetes 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 € 153,60 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 aktuell noch vermietet, jedoch sind Besichtigungen schon jederzeit möglich.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigstermin!

Ihr persönlicher Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

Weitere Top-Immobilien 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

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap