

Premium Waterfront Living mit Loggia & Smart-Home-Komfort



Objektnummer: 5561/2816

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

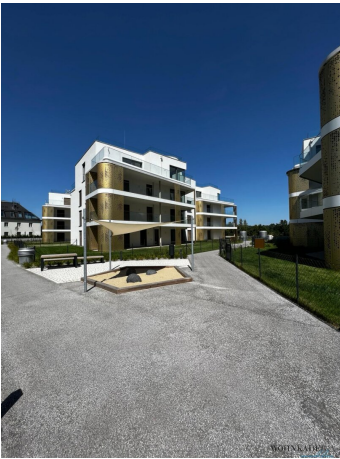
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,96 m ²
Nutzfläche:	84,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.949,75 €
Kaltmiete (netto)	1.525,00 €
Kaltmiete	1.772,50 €
Betriebskosten:	247,50 €
USt.:	177,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

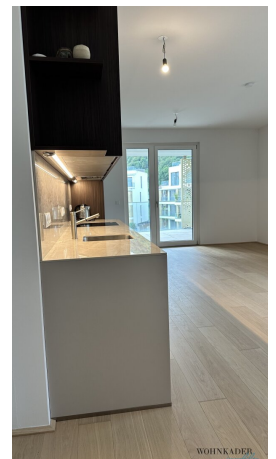
Ihr Ansprechpartner



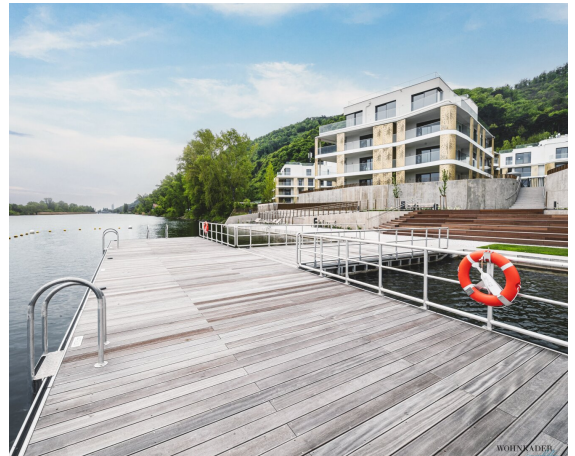
Mag. Mariya Stazic

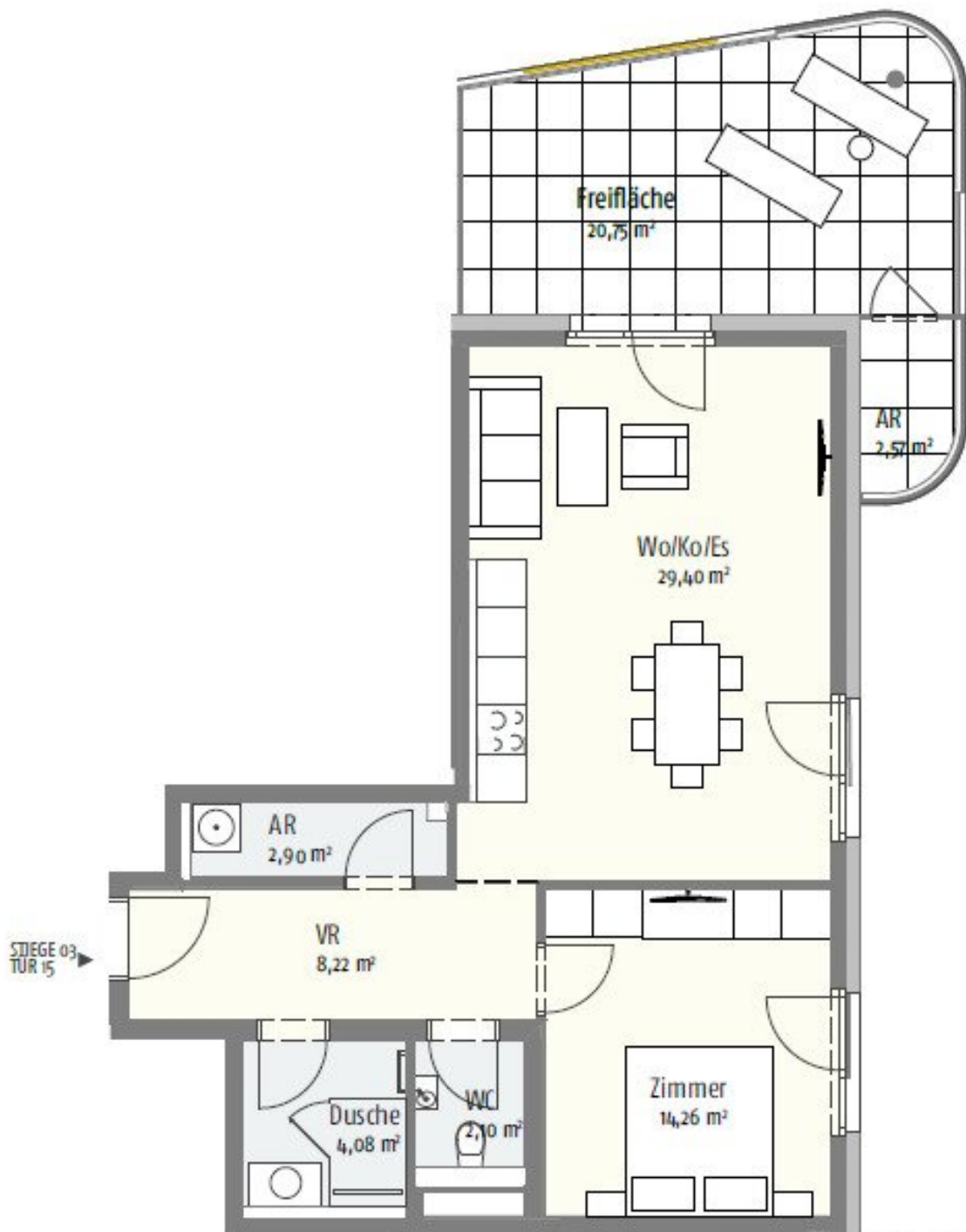












WOHNKADER
immobilien

Objektbeschreibung

Willkommen im exklusiven Lebensstil von THE SHORE – Ihrem Zuhause am Wasser in Wien!

Diese beeindruckende 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Projekt **THE SHORE** bietet nicht nur ein exklusives Zuhause, sondern auch das besondere Lebensgefühl, direkt an einem Seitenarm der Donau zu wohnen. Das Projekt verbindet das urbane Flair einer Weltstadt mit der privilegierten Lage am Wasser – ein Ort, der Erholung, Natur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür vereint.

THE SHORE steht für schlichte Eleganz und zeitloses Design und erfüllt den Wunsch nach einem Wohnambiente, das Urlaubsgefühl, Komfort und Service harmonisch verbindet. Hier bedeutet Wohnen weit mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Lebensstil.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die modernes Wohnen mit hoher Funktionalität kombiniert. Der zentrale Wohnbereich umfasst eine stilvolle Wohnküche mit brandneuer Einbauküche und hochwertigen Geräten. Das gemütliche Schlafzimmer mit großzügigem Einbauschränk, das elegante Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das attraktive Raumkonzept.

Die Ausstattung entspricht höchsten Qualitätsansprüchen und unterstreicht den exklusiven Charakter der Anlage. Echtholz-Parkettböden, edles Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärelemente wurden mit großer Sorgfalt ausgewählt. Die Fußbodenheizung mittels Wärmepumpen sowie die Betonkernaktivierung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. 3-fach verglaste Fenster bieten optimale Dämmung und eröffnen gleichzeitig den Blick auf die beeindruckende Umgebung.

Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Annehmlichkeiten, die dieses außergewöhnliche Wohnprojekt bietet: Ein professioneller Concierge-Service, ein hauseigenes Fitnesscenter sowie Sauna und Dampfbad sorgen für maximalen Komfort. Ein großer Kinderspielplatz bietet den jüngsten Bewohnern viel Platz zum Spielen.

Ihre private Freifläche – bestehend aus Eigengarten und Terrasse, ausgestattet mit Steckdosen, Außenbeleuchtung und Wasserentnahmestelle – lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Ein vorbereitetes Smart-Home-System bietet zusätzliche Sicherheit und modernen Wohnkomfort.

Nur wenige Autominuten von der Wiener Innenstadt entfernt genießen Sie hier höchste Lebensqualität in außergewöhnlicher Naturlage direkt am Wasser. Dieses Objekt ist mehr als nur ein Zuhause – es ist eine Investition in zeitlose Eleganz, Wertbeständigkeit und urbanen Luxus.

Willkommen im exklusiven Lebensraum von THE SHORE – Ihrem modernen Rückzugsort am Wasser!

Mietpreis Garagenplatz: € 227,00 inkl. BK und USt

Vertragsserrichtung: € 300,00 + 20% USt

Ausstattung:

- Concierge-Service
- Fitnessräume
- Sauna & Dampfbad
- großer Kinderspielplatz
- Echtholz-Parkett
- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige Loggia
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpen
- Betonkernaktivierung (Kühlung)
- 3-fach verglaste Fenster
- Terrasse mit Steckdosen, Außenbeleuchtung und Wasserentnahmestelle (Kemperventile)
- Smart-Home-System vorbereitet
- Aufzugsanlage (vom Keller bis ins Dachgeschoss)

This impressive 2-room apartment with a loggia in the THE SHORE project not only offers a luxurious home but also the unique experience of living directly on an idyllic

side arm of the Danube.

The project perfectly combines the advantages of a vibrant world city with an urban atmosphere and a privileged waterfront location, offering a wide range of leisure activities right at your doorstep.

At the heart of this remarkable residential development, THE SHORE stands out with its understated elegance and fulfills the desire for a living experience that reflects vacation, relaxation, and high-level service. Here, you don't just live—you enjoy an unparalleled lifestyle.

The apartment features a well-thought-out layout that blends modern comfort with practical functionality. The living room with a brand-new kitchen and high-quality appliances forms the central hub of the home. A bedroom with a spacious built-in wardrobe, a stylish bathroom with a shower and washbasin, and an additional storage room complete the living offering.

The finishes are of the highest quality, reflecting the exclusive character of the project. From real wood parquet floors and premium porcelain stoneware to high-end bathroom fittings—every detail has been carefully considered. Underfloor heating powered by heat pumps and concrete core activation ensure a pleasant indoor climate all year round. Triple-glazed windows provide excellent insulation while framing the stunning natural surroundings.

The added value of this extraordinary project is reflected in numerous amenities designed to elevate your lifestyle. A concierge service is available at all times, while the fully equipped fitness center, sauna, and steam bath promote health and well-being. A spacious children's playground offers room for play and discovery for younger residents.

Enjoy your private outdoor space in the form of a garden and terrace equipped with electrical outlets, outdoor lighting, and a water connection—perfect for relaxing moments outside. A smart home system is already prepared to offer cutting-edge technology and maximum security.

Located just a few minutes' drive from Vienna's city center, you will experience superior living quality in a unique natural setting directly by the water. This property is not only a home but an investment in timeless elegance and long-lasting value.

Welcome to THE SHORE – your exclusive urban retreat by the water in Vienna!

Garage parking price: € 227.00 including operating costs and VAT

Contract preparation: € 300.00 + 20% VAT

Amenities:

- Concierge service

- Fitness rooms
- Sauna & steam bath
- Large children's playground
- Real wood parquet flooring
- Premium porcelain stoneware
- High-quality sanitary fittings
- Generous loggia
- Underfloor heating powered by heat pumps
- Concrete core activation (cooling)
- Triple-glazed windows
- Terrace with electrical outlets, outdoor lighting & water connection (Kemper valves)
- Smart home system prepared
- Elevator (from basement to top floor)

??? ????????????? 2-??????????? ?????????? ? ????????? ? ????????? **THE SHORE** ???????????
?? ??????? ??????????? ??????, ?? ? ????????????? ?????????????? ????? ?????? ? ??????????????? ??????
???????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ? ?????????????? ??????? ?
????????????????????????? ?????????????????? ? ?????, ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ???????
?????? ? ??????? ?????.

?????? ?????? ?????????????? ??????? ?????????, THE SHORE, ?????????? ?????? ??????????????
?????????????????? ? ?????????????? ?????????????? ? ?????????????? ?????????????? — ??????????????
????????, ??????? ? ?????????????? ??????? ??????????. ?????? ?? ?????????????? ?? ??????? ??????????, ?
?????????????????? ?????? ?????.

?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????, ?????????? ??????????????? ??????????? ??????????????
????????? ? ??????????????????????????. ?????????? ? ??????????? ??????, ??????????????? ??????????????? ??????
?????????????? ??????? ? ?????????????????????????????? ??????????, ?????????? ?????????? ??????????????????. ??????
????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????????? ? ?????? ?

?????? ??????? ????????? ?? ?????????? ??????????? ?????????, ?????????? ??????????????
 ????????? ?????????. ????????????? ???????, ????????? ???????????????, ?????????????????? ????????????? —
 ?????? ?????????? ??????? ??????. ??????? ??? ? ?????????? ????????? ? ??????????????????
 ?????????? ??? ??????????????? ????????????? ?????????????? ?????????? ???. ??????????????
 ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ???- ? ??????????????????, ????????????? ??? ?????
 ?????????????????? ?????.

????????????? ??????????? ????????? ????? — ??????? ????? ? ?????????, ???????????
 ?????????, ????????? ??????????? ? ?????? ??????????????? — ?????????? ?????? ?? ?????? ??
 ?????? ?????????? ???????? **Smart Home** ??? ?????????????? ? ??????????????, ?????????????
 ????????? ????????? ?????????????? ? ???????????????,

????????? ?????? ?????? ? ??????: 227,00 € ?????? ?????????????? ???????? ? ???

?????????:

- ????????-???????
- ??????????
- ????? ? ???????? ?????
- ???????? ????????? ??????????
- ??????? ?? ????????????????? ????????
- ????????? ??????????????????
- ???

- ?????????? ??????
- ?????? ??? (????????? ??????)
- ?????????????????? ?????????? ??? — ?????????????
- ?????????????? ??????????????
- ???????? ? ??????????, ?????????? ???????????? ? ?????????????????? ?????? (????????? Kemper)
- ???????????? ? ???????? Smart Home
- ??? (?? ???????? ?? ??????)

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 <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