

**Attraktive 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage an der  
Donau! Ca. 324m<sup>2</sup> Eigengarten!**



DSC\_9767

**Objektnummer: 1939/163832**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	324,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	614,40 €
<b>USt.:</b>	61,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

46.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17

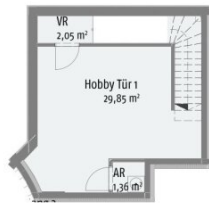








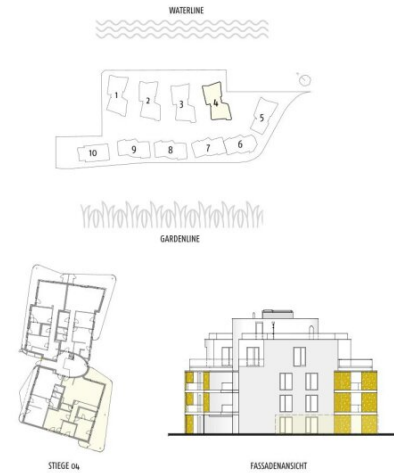
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 04 | TÜR 01 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



Wohnfläche:	110,06 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	55,16 m <sup>2</sup>
NNF:	165,22 m <sup>2</sup>
Keller:	10,16 m <sup>2</sup>
Hobby +AR + VR:	33,26 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	324,68 m <sup>2</sup>

Index: V02

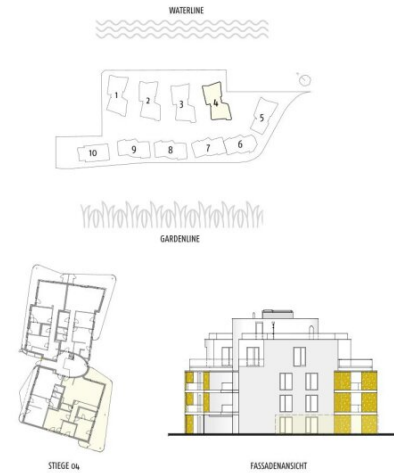


ENTWICKLUNG DURCH



Stichtagesliche Grundrisssituation. Druck- und Liniendruck sowie Höhen und Abmessungen vorbehalten.  
Für größere Maßstäbe ist ausschließlich die Bau- und Baueingangszeichnung verbindlich. Die Anordnungspläne sind nach technischer Zeichnung mit der vertikalen Referenzlinie zu messen. Die gesamte Höhenangabe ist die Baueingangspläne sind nach Höhenangaben berechnet und berücksichtigen keine Wandstärken wie beispielsweise Fliese und Treppen.

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 04 | TÜR 01 | EIGENGARTEN



Wohnfläche:	110,06 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	55,16 m <sup>2</sup>
NNF:	165,22 m <sup>2</sup>
Keller:	10,16 m <sup>2</sup>
Hobby +AR + VR:	33,26 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	324,68 m <sup>2</sup>

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



Standschichtliche Grenzschichtformierung Druck- und Lastflächen sowie Stützen und Änderungen vorbehalten.  
Für größere Details ist ausschließlich die Bau- und Bestandsbeschreibung verbindlich. Die Anmerkungen, Ergänzungen und nach technischer Zustimmung mit der verbindlichen Referenz zu machen. Die dargestellte Maßstab- und Zeichnungsgröße sind nach den Regeln der Technik und nicht als Maßstab für die Ausführung zu verstehen. Die Darstellung ist als Bauabstimmungsplan und nach Maßstabentwurf berechnet und berücksichtigt keine Wunderläge wie beispielsweise Fliese und Treppen.



## Objektbeschreibung

Luxus und Exklusivität neu definiert – Wohn(T)raum am Wasser

Die Faszination von Lebensqualität in Form von idyllischer, exklusiver Lage in Symbiose mit Wohnraum, der den höchsten Ansprüchen genügt, wird hier perfekt zur Vollendung gebracht. Willkommen in den exklusiven Luxuswohnungen direkt an der Donau im malerischen 19. Bezirk Wiens. Hier, am Kuchelauer Hafen, verschmelzen urbaner Chic und natürliche Idylle zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

118 exklusive und einzigartige Eigentumswohnungen bieten mit 2-7 Zimmern und 37m<sup>2</sup>-367m<sup>2</sup> für jedes Bedürfnis die ideale Lösung.

Großzügigen Residenzen mit Balkonen, Loggien und Terrassen bieten nicht nur erstklassigen Wohnen sondern auch einen Concierge Service, der Ihnen nahezu alle Wünsche erfüllt. Profitieren Sie besonders von den Highlights eines eigenen Privatstrandes mit Badesteg und Bootsanlegeplätzen. Alternativ zu dem Freizeitparadies direkt vor der eigenen Wohnungstüre, können Sie den Komfort eines eigenen Indoor Spa.- und Wellnessbereichs sowie eines privaten Fitnessbereichs in Anspruch nehmen. Parkmöglichkeiten sind in Form einer Tiefgarage gegeben.

Dieses Projekt vereint modernes Design mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail Ihrer neuen Wohnung wurde mit höchster Präzision und Sorgfalt ausgewählt, um Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente zu bieten. Von lichtdurchfluteten Räumen über luxuriöse Ausstattung bis hin zu atemberaubenden Ausblicken auf die Donau – hier erleben Sie Standard auf höchstem Niveau und beste Lebensqualität.

Genießen Sie den Luxus eines stilvollen urbanen Lebens, direkt an der Donau.

Das Projekt im Überblick:

- 118 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 37m<sup>2</sup> - 367m<sup>2</sup>
- großzügige Freiflächen
- ruhige Lage direkt am Wasser und Nahe zur Innenstadt
- privater Badesteg mit Bootsanlegeplätzen, welche käufliche erworben werden können
- Conciergeservice
- Spa- und Fitness-Bereich
- hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer E-Ladestation
- Paketboxen für ein angenehmes Empfangen Ihrer Pakete
- Kinderspielplatz
- Fahrradraum mit E-Ladestationen für E-Bikes

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler gem. § 5 MaklerG tätig sind und mit dem Auftraggeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

Für Fragen zögern Sie bitte nicht uns direkt zu kontaktieren. Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.