

## **272m<sup>2</sup> Eigengarten: A touch of Water - Privater Badesteg inklusive**



DSC\_0047

**Objektnummer: 1939/163679**

**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>	133,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	272,47 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,76 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>	1.028.970,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	678,40 €
<b>USt.:</b>	67,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17

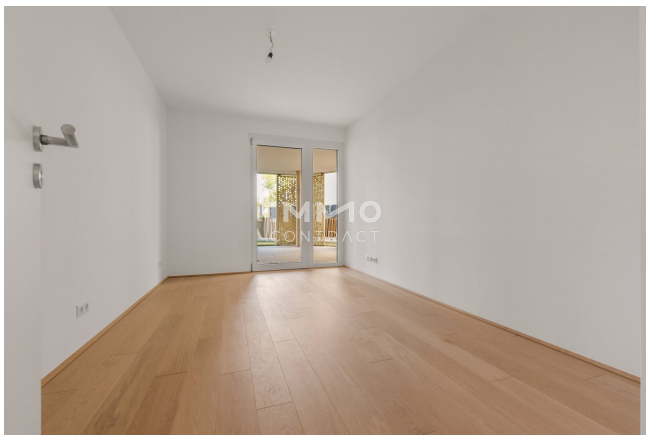


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





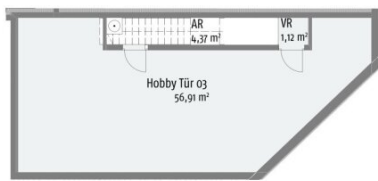








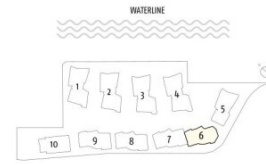
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 06 | TÜR 03 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	133,77 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	27,20 m <sup>2</sup>
NNF:	160,97 m <sup>2</sup>
Terrasse:	10,90 m <sup>2</sup>
Keller:	10,76 m <sup>2</sup>
Hobby +AR + VR:	62,40 m <sup>2</sup>
Eigengärten:	272,47 m <sup>2</sup>

Einzelstufliche Gartenflächenformulierung Druck- und Lasterlein sowie Anordnungen vorbehalten.  
Für größere Gartengärten ist ausschließlich die Bau- und Baueingangsplanung verbindlich. Für Anordnungen und nach technischer Ausführung mit der verbindlichen Referenz: zu messen. Die dargestellte Höhenangabe – programmierter Dache, Erdgeschoss, Ankleide und Nr. – ist nicht Bestandteil der Lieferplanung und dient nur als Orientierungshilfe und ist nach Baubestimmungen berechnete und berücksichtigte keine Wunderträge wie beispielsweise Fliese und Treppen.

Index: V02

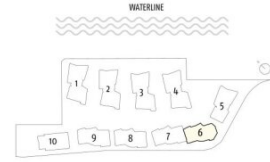


ENTWICKLUNG DURCH





KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 06 | TÜR 03 | ERDGESCHOSS



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	133,77 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	27,20 m <sup>2</sup>
NNF:	160,97 m <sup>2</sup>
Terrasse:	10,90 m <sup>2</sup>
Keller:	10,76 m <sup>2</sup>
Hobby +AR + VR:	62,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	272,47 m <sup>2</sup>

Übertriebliche Gartenformalitäten, Druck- und Laststellen sowie Höhen und Abmessungen vorbehalten.  
Die gezeigten Leistungen sind ausschließlich die Bau- und Bestandsbeschreibung verbindlich. Die Anordnungen sind nach technischer Ausführung mit der bestmöglichen Materialwahl zu verstehen. Die dargestellten Höhen- und Leistungsangaben sind nach technischer Ausführung mit der bestmöglichen Materialwahl zu verstehen. Die dargestellten Höhen- und Leistungsangaben sind nach technischer Ausführung mit der bestmöglichen Materialwahl zu verstehen. Die dargestellten Höhen- und Leistungsangaben sind nach technischer Ausführung mit der bestmöglichen Materialwahl zu verstehen.

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



## Objektbeschreibung

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

Die Faszination von Lebensqualität in Form von idyllischer, exklusiver Lage in Symbiose mit Wohntraum, 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 Wohngenuss 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap