

**Gartenwohntraum mit privatem Badesteg! Jetzt
zuschlagen!**



DSC_9123

Objektnummer: 1939/163672

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,85 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	312,83 m ²
Keller:	16,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.090.770,00 €
Betriebskosten:	668,80 €
USt.:	66,88 €
Provisionsangabe:	

39.267,72 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH



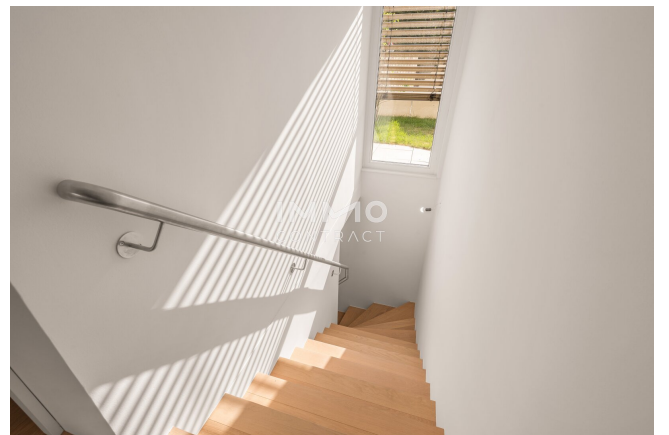
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









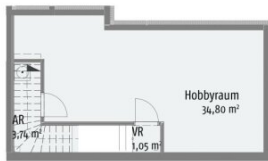








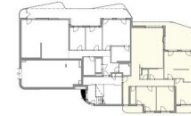
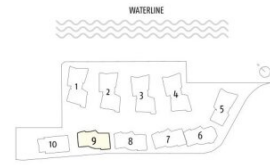
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 09 | TÜR 02 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	140,91 m ²
Loggia + AR:	35,00 m ²
NNF:	175,91 m ²
Terrasse:	4,51 m ²
Keller:	16,97 m ²
Hobby + AR + VR:	39,59 m ²
Eigengärten:	312,83 m ²

Einzelständiger Geschosswohnungstyp. Druck- und Ladelisten sowie Anmerkungen vorbehalten.
Für größere Details ist ausschließlich die Baue- und Baueingangszeichnung verbindlich. Die Anmerkungen sind nach technischer Zeichnung mit der verbindlichen Referenz zu verstehen. Die dargestellten Maßstäbe – insbesondere Durchsicht, Erdgeschoss, Ankleide und WC – sind nicht Bestandteil der Lieferleistung und dient nur als Orientierungshilfe. Die nach Maßstab gezeichneten Flächen sind nach Maßstab berechnete und berücksichtigen keine Wandstärke wie beispielsweise Fliese und Klebeputz.

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH





IMMO
CONTRACT

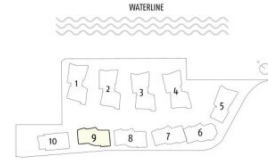


ENTWICKLUNG DURCH

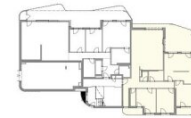


Index: V02

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 09 | TÜR 02 | EIGENGARTEN



GÄRDENLINE



ÜBERGICHT



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	140,91 m ²
Loggia + AR:	35,00 m ²
NNF:	175,91 m ²
Terrasse:	4,51 m ²
Keller:	16,97 m ²
Hobby + AR + VR:	39,59 m ²
Eigengarten:	312,83 m ²

Überwindliche Sachschadenformulare Druck- und Ladezeiten sowie Änderungen vorbehalten.
Die gezeigten Leistungen sind ausschließlich die Bau- und Baueingangsleistungen. Die Einrichtungsleistungen
sowie nach vereinbarte Leistungen mit den jeweiligen Referenzen zu erheben. Die gezeigte Maßstab-
programmieren Dusche, Badewanne, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferleistung und dient nur als
Zielvorgabe. Die Baueingangsleistungen sind nach Maßstabentwurf und berücksichtigen keine Wunderträge wie beispielsweise
Fliese und Kleber.

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 37m²-367m² 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 37m² - 367m²
- 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

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