

## **Am Wasser: Familienwohntraum mit eigenem Hobbyraum und großem Eigengarten**



DSC\_0246

**Objektnummer: 1939/163786**

**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>Wohnfläche:</b>                   | 139,72 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 279,59 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 12,39 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 975.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196  
H +43 664 6000 8196  
F +43 732 890 800 2466



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

A green rectangular block containing a QR code and the website URL 'www.IMMOcontract.at' with the tagline 'Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.'



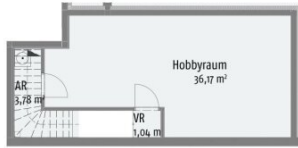








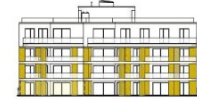
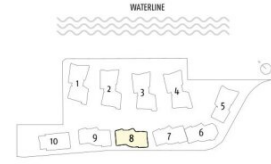
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 08 | TÜR 03 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



FASSADENANSICHT

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Wohnfläche:      | 139,71 m <sup>2</sup> |
| Loggia + AR:     | 34,63 m <sup>2</sup>  |
| NNF:             | 174,34 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:        | 4,13 m <sup>2</sup>   |
| Keller:          | 12,39 m <sup>2</sup>  |
| Hobby + AR + VR: | 40,99 m <sup>2</sup>  |
| Eigengärten:     | 279,59 m <sup>2</sup> |

Einzelständige Garachtsinformation Druck- und Lesezeiten sowie Anzeigen und Änderungen vorbehalten.  
Die gezeigten Leistungen sind ausschließlich die Bau- und Baueingangsleistungen. Für eventuelle Umplanungen  
und nachträgliche Änderungen sind die jeweiligen Referenzen zu übernehmen. Die gezeigten Leistungen  
umfassen die Baueingangsleistungen, Baueingangsleistungen und die Baueingangsleistungen. Die gezeigten Leistungen  
umfassen die Baueingangsleistungen und die Baueingangsleistungen. Die gezeigten Leistungen sind nur als  
Baukostenanschätzung und nach Baueingangsleistungen berechnete und berücksichtigen keine Wunderträge wie beispielsweise  
Planer- und Honorare.

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH





MMO  
CONTRACT

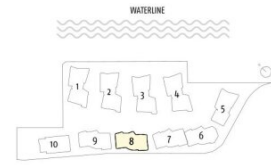


ENTWICKLUNG DURCH



Index: V02

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 08 | TÜR 03 | EIGENGARTEN



FASSADENANSICHT

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Wohnfläche:     | 139,71 m <sup>2</sup> |
| Loggia + AR:    | 34,63 m <sup>2</sup>  |
| NNF:            | 174,34 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:       | 4,13 m <sup>2</sup>   |
| Keller:         | 12,39 m <sup>2</sup>  |
| Hobby +AR + VR: | 40,99 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten:    | 279,59 m <sup>2</sup> |

Überwindliche Sachverhalte (Druck- und Lastfälle) sowie Risiken und Änderungen vorbehalten.  
Die gezeigten Oberflächen sind ausschließlich als Bau- und Beschreibungszeichnung vorzusehen. Die Anordnungen sind nach technischer Zustimmung mit der jeweiligen Baufirma zu klären. Die dargestellten Höhen sind als Bauhöhen anzunehmen. Maßstab und Nr. sind nicht Bestandteil der Lieferleistung und sind nur als Bauhilfsmittel anzunehmen und nach Baubestimmungen berechnete und berücksichtigte Werte sind wie angegeben zu verstehen.  
Plan- und Höhenangaben sind nach Baubestimmungen berechnete und berücksichtigte Werte sind wie angegeben zu verstehen.

## 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