

**Ein Zuhause wie ein Private Resort.**



**Objektnummer: 5347**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafestraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	543,64 €
Heizkosten:	277,89 €
USt.:	130,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Samarskaya, MSc**

LANDAA Immobilien GmbH  
Wohllebengasse 19 / 18













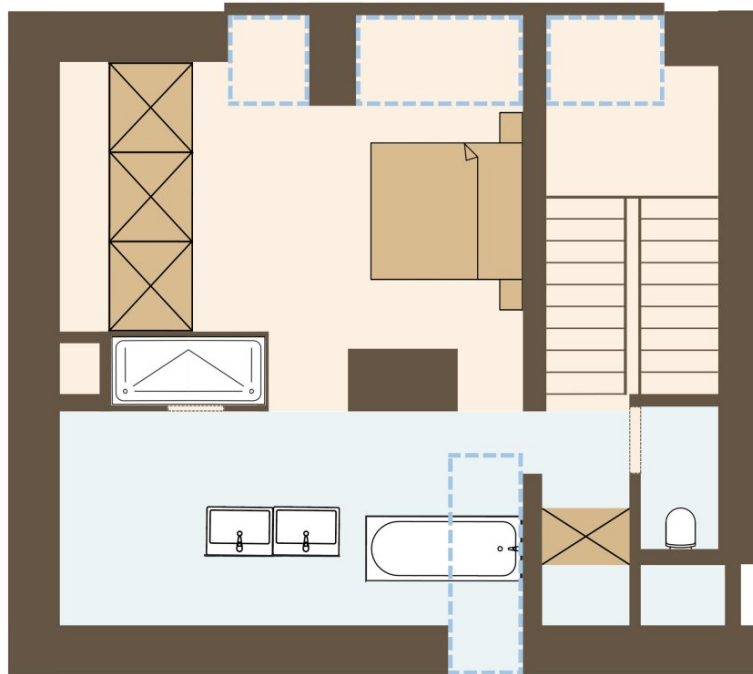








LANDAA



LANDAA

## Objektbeschreibung

**Manche Immobilien beeindrucken.**

***Und manche verändern das Gefühl davon, wie man in Wien leben kann.***

Dieses außergewöhnliche Penthouse in der Kuchelauer Hafensstraße ist kein klassisches Dachgeschoss. Es ist ein privater Rückzugsort direkt am Wasser, geschaffen für Menschen, die keine Kompromisse zwischen Natur, Ruhe und urbanem Luxus eingehen möchten.

Auf rund 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnkonzept, das in Wien kaum vergleichbar ist: offene Räume, beeindruckende Glasfronten, Raumhöhen bis zu sechs Metern und Terrassen mit einem Blick, der jeden Tag wie Urlaub wirken lässt.

**Wohnen mit Blick auf die Donau.**

***Und dem Gefühl, der Stadt trotzdem überlegen zu sein.***

Bereits beim Betreten entsteht ein Raumgefühl, das man selten erlebt. Licht durchflutet die gesamte Wohnebene, während die Donau beinahe wie ein Teil des Wohnzimmers wirkt.

Der über 100 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich wurde für Menschen geschaffen, die Großzügigkeit lieben. Für lange Dinnerabende. Für elegante Empfänge. Für ruhige Morgen mit Blick aufs Wasser.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertigen Naturmaterialien und der absoluten Ruhelage schafft eine Atmosphäre, die gleichzeitig luxuriös und unglaublich entspannt wirkt.

**Für Menschen, die keine gewöhnliche Immobilie suchen.**

HAVIENNE ist kein Objekt für den Massenmarkt.

Es ist eine Immobilie für Käufer, die Architektur, Privatsphäre und außergewöhnliche Lagen wirklich verstehen.

Ein Zuhause, das man in Wien nicht oft findet.

Und meist nie wieder vergisst.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m  
Post <750m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.750m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap