EXKLUSIVES WOHNEN AM WASSER: ERSTBEZUG I Fußbodenheizung & Kühldecke I Luftwärmepumpe I waterline mit Badesteg I Sauna & Fitnessraum I Concierge Service



Steg

Objektnummer: 16916

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	46,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	319.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


SHORE











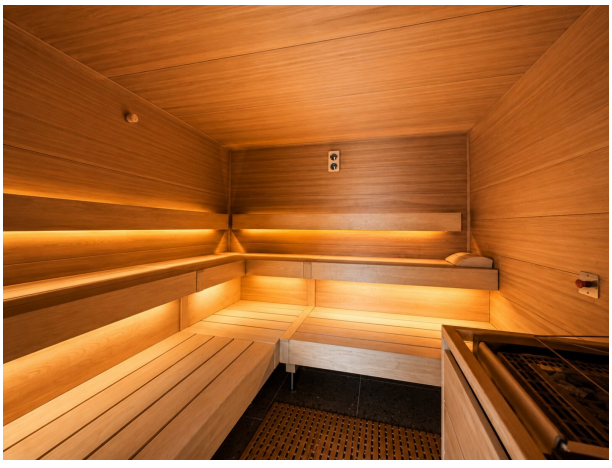














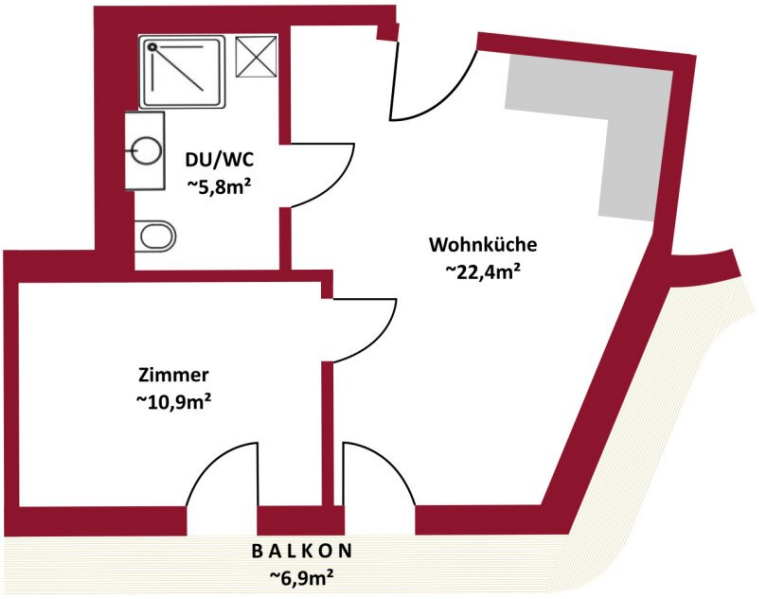




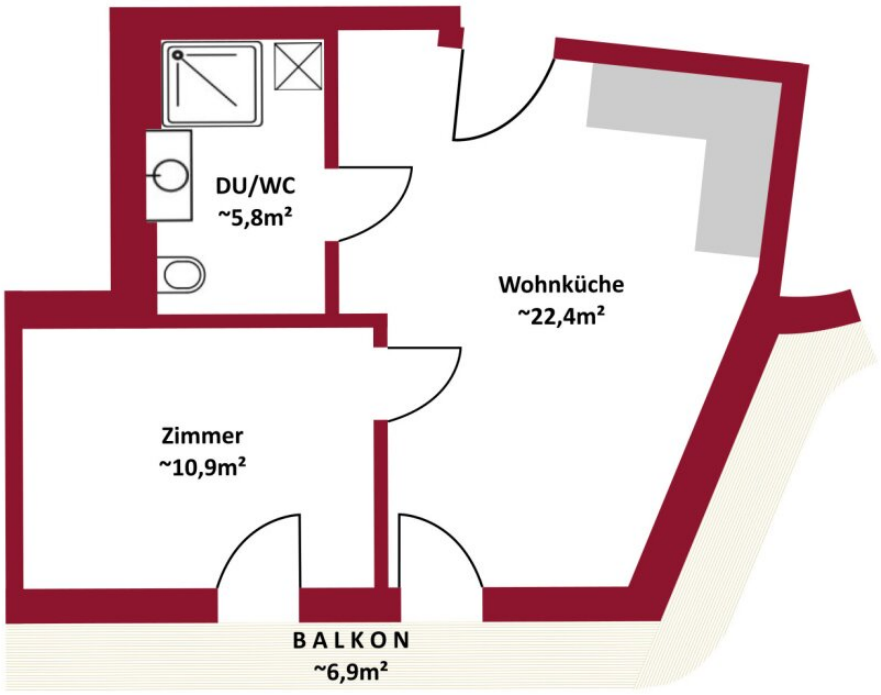







DU/WC
~5,8m²
Wohnküche
~22,4m²
Zimmer
~10,9m²
BALKON
~6,9m²


Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 320.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 32.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 32.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 288.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 1.003,06 1.083,11 1.262,90 1.642,30
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


DU/WC
~5,8m²
Wohnküche
~22,4m²
Zimmer
~10,9m²
BALKON
~6,9m²

Objektbeschreibung

Sport & Erholung I Badesteg I Sauna & Fitnessraum I Smarthome I Concierge

Diese Erstbezug Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage direkt an der Donau, in der exklusiven Gegend des 19. Bezirks, welche zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens zählt. Eine perfekte Kombination aus Natur, Wasserlage und urbaner Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zur Donau bietet nicht nur einen einzigartigen Ausblick, sondern auch direkten Zugang zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Laufen, Schwimmen, Bootfahren oder Spazierengehen – alles direkt vor der Haustür. Ein privater Badesteg und der weitläufige Grünraum machen die Lage besonders attraktiv für naturverbundene Stadtmenschen.

Die hochmoderne, luxuriöse Wohnanlage überzeugt mit einem exklusiven Wasserzugang samt privatem Steg und bietet ihren Bewohnern ein außergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl. Ein stilvoll gestalteter Yogaraum, ein mit modernsten Premium-Geräten ausgestatteter Fitnessbereich sowie ein eleganter Wellnessbereich mit Sauna laden zu Entspannung und Wohlbefinden ein. Abgerundet wird das exklusive Angebot durch einen erstklassigen Concierge-Service, der höchsten Komfort gewährleistet.

Die hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept auf ca. 40 m² Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den ca. 6 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet und zum Entspannen einlädt. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und sorgt für erholsame Nächte. Das moderne Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche, großformatige Fliesen sowie stilvolle Armaturen

Diese Immobilie vereint zeitgemäßes Design mit funktionaler Ausstattung. Edles Eichenparkett und großformatige Fliesen schaffen uein elegantes Wohnambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen, während die hochwertige Alu-Isolierverglasung mit elektrischem Sonnenschutz für optimalen Wohnkomfort sorgt.

Die moderne Haustechnik sowie die sorgfältig ausgewählten Materialien unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser Wohnung. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet eine herrliche Aussicht auf die Donau. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder Anleger.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Wohnküche: ca. 22,35** m²
- **Zimmer: ca. 10,92** m²
- **Badezimmer + WC: ca. 5,84** m²
- **Balkon: ca. 6,39** m²

Die Highlights:

- **Privater Badesteg** und gepflegte **Gartennutzung** – exklusives Wohnen direkt am Wasser
- Fitnessraum, Yogaraum, Wellbessbereich mit Sauna und Concierge Service
- **Modernste Ausstattung** mit hochwertigen Materialien und durchdeter Technik
- **Fußbodenheizung und Kühldecke, elektrische Raffstores** für ganzjährigen Wohnkomfort
- stilvolles **Badezimmer** mit großformatigen Fliesen
- **Edler Eichenparkett** in allen Wohnräumen – zeitlos, elegant und langlebig
- Die Kuchelau steht für **exklusives Wohnen am Wasser**, wo Ruhe, Qualität und Lebensstil auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen!

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **319.900,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 114,80
- Betriebskosten H.3: € 16,40
- Reparaturrücklage: € 2,05
- Reparaturrücklage H.3: € 2,05
- Umsatzsteuer: € 13,12

Gesamtkosten pro Monat: € 148,42

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 28,40 kWh/m²a, was der Energieklasse B entspricht.

In unmittelbarer Nähe:

- Avanti Tankstelle, ca. 290m
- Das Futterhaus Klosterneuburg, ca. 400m
- Stars Fitness, ca. 800m
- Lidl, ca. 1,3km

- Hofer, ca. 1,4km
- OBI, ca. 1,3km
- Restaurant Flamingo Kuchelau, ca. 1,7km

öffentliche Verkehrsmittel:

Bahnhof Klosterneuburg-Weidling, ca. 1,8km

S 40, R 40

Wien Donauwarte, ca. 280m, Bus 400

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
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