

# Premium-Wohnprojekt THE SHORE – Wohnen am Wasser in Wien-Döbling



**Objektnummer: 14024**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	323.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,00 €

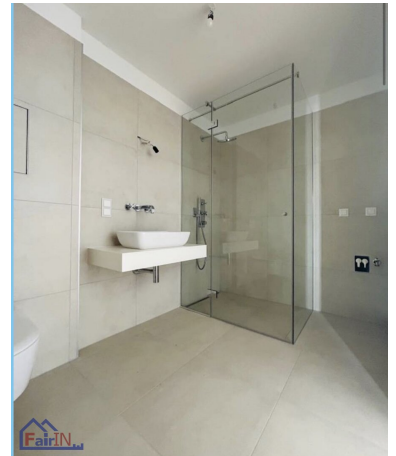
## Ihr Ansprechpartner

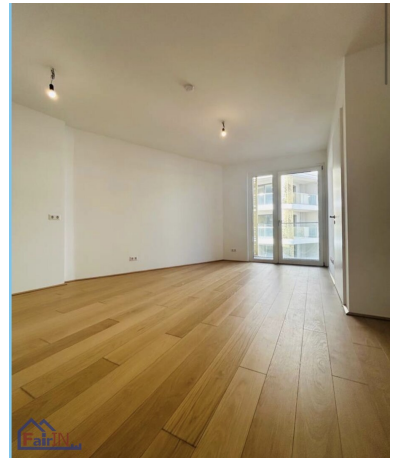
### **FAIRIN OG Team**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

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









# Objektbeschreibung

## **Exklusive Eigentumswohnung im Premium-Wohnprojekt THE SHORE – Wohnen am Wasser in Wien-Döbling**

Im renommierten Wohnprojekt **THE SHORE** an der **Kuchelauer Hafestraße** erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnqualität in direkter Wasserlage. Das 2023 fertiggestellte Ensemble vereint exklusiven Wohnkomfort mit modernster Technik, hochwertiger Ausstattung und einer einzigartigen Lage an einem ruhigen Seitenarm der Donau.

Die Wohnanlage bietet ein besonderes Lebensgefühl zwischen urbanem Lifestyle und naturnahem Wohnen. Großzügige Freiflächen, bodentiefe Fensterfronten und die unmittelbare Nähe zum Wasser schaffen ein Ambiente, das an einen dauerhaften Urlaub erinnert. Über Promenadenwege und terrassenförmig angelegte Grünflächen gelangen Bewohner zu den privaten Ruhezeiten am Wasser.

Die hochwertige Ausstattung umfasst Eichenparkettböden in Wohnräumen, großformatiges Feinsteinzeug in den Nassbereichen, Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung für höchsten Wohnkomfort. Ein modernes Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung von Licht, Heizung, Kühlung und Sonnenschutz. Jede Wohnung verfügt zudem über ein digitales Smartlock-System.

Den Bewohnern stehen zahlreiche Annehmlichkeiten zur Verfügung, darunter ein Concierge-Service, ein exklusiver Spa- und Fitnessbereich mit Sauna und Dampfbad, ein Kinderspielplatz, Fahrradabstellräume mit E-Bike-Ladestationen sowie eine helle Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen. Private Badestege und Bootsanlegeplätze können zusätzlich erworben werden.

Die nachhaltige Energieversorgung erfolgt über eine hauseigene Wasser-Wärmepumpe. Elektrisch bedienbare Raffstores bzw. Zip-Screens sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Direkte Wasserlage an einem Donauseitenarm
- Großzügige Freiflächen und ruhige Wohnatmosphäre
- Concierge-Service

- Spa- und Fitnessbereich mit Sauna und Dampfbad
- Private Badestege und optionale Bootsanlegeplätze
- Smart-Home-System und Smartlock-Technologie
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Tiefgarage mit E-Lademöglichkeit
- Kellerabteil mit ca. 5,81 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Die exklusive Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk verbindet Ruhe, Natur und hervorragende Erreichbarkeit. Die Wiener Innenstadt ist in rund 15 Minuten erreichbar. Die beliebten Heurigenorte von Döbling sowie die Naherholungsgebiete Leopoldsberg und Kahlenberg befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht über Buslinien Richtung Bahnhof Heiligenstadt (U-Bahn, Schnellbahn und Bus) sowie Richtung Klosterneuburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung und das Einkaufszentrum Q19 befinden sich in kurzer Distanz.

THE SHORE steht für exklusives Wohnen am Wasser und vereint höchste Wohnqualität mit einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

## **Besichtigung**

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail.

### **Ihr Fairin Immobilien Team**

Für weitere Info

Telefon: [069916600166](tel:069916600166)

E-Mail: [ib@fairin.at](mailto:ib@fairin.at)

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap