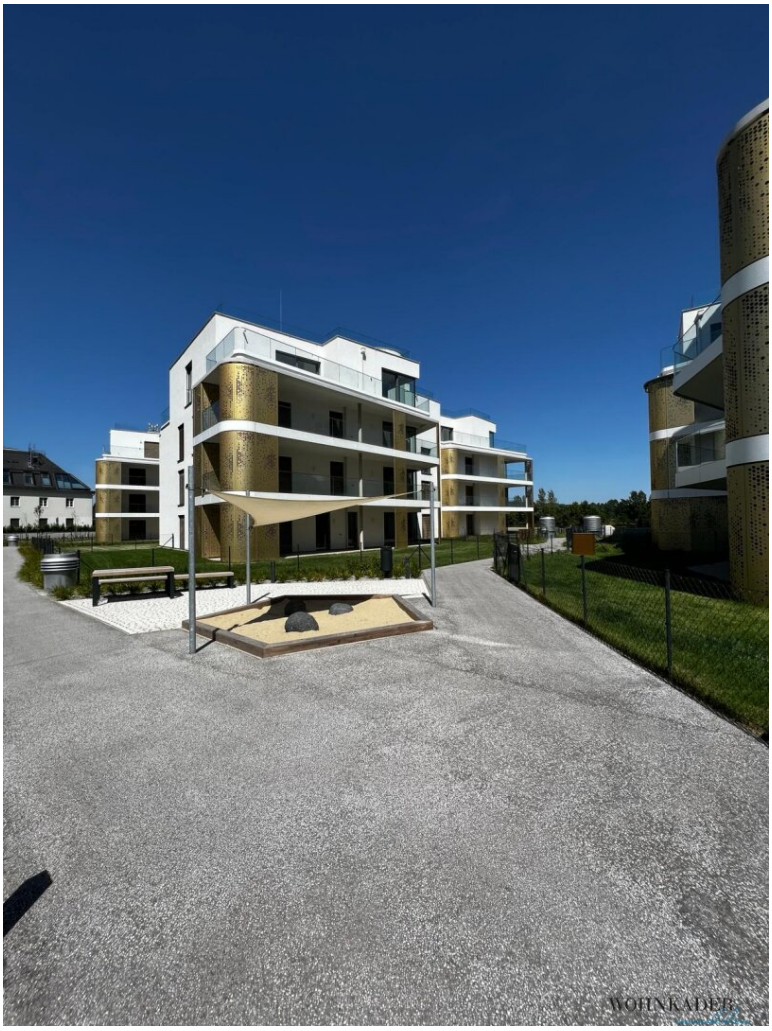
Vollmöblierte Gartenwohnung am Privatstrand inkl. Concierge, Fitness und Sauna! *THE SHORE*



Objektnummer: 5561/3042

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

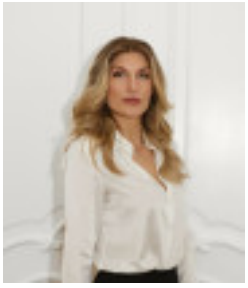
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,39 m²
Nutzfläche:	94,00 m²
Verkaufsfläche:	94,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	159,58 m²
Keller:	4,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,12 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €

Provisionsangabe:

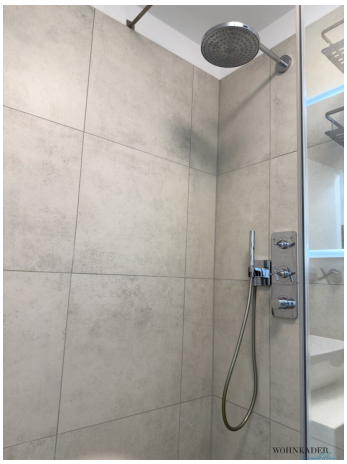
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




The SHORE
WOHNKADER


WOHNKADER


WOHNKADER


SHORE
WOHNKADEE






WOHNKADER
immobilien






WOHNKADER










KI-bearbeitet


WOHNKADER
immobilien


WOHNKADER







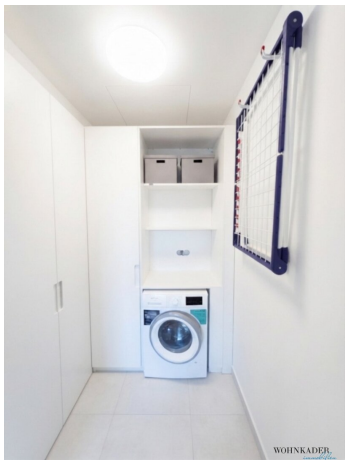


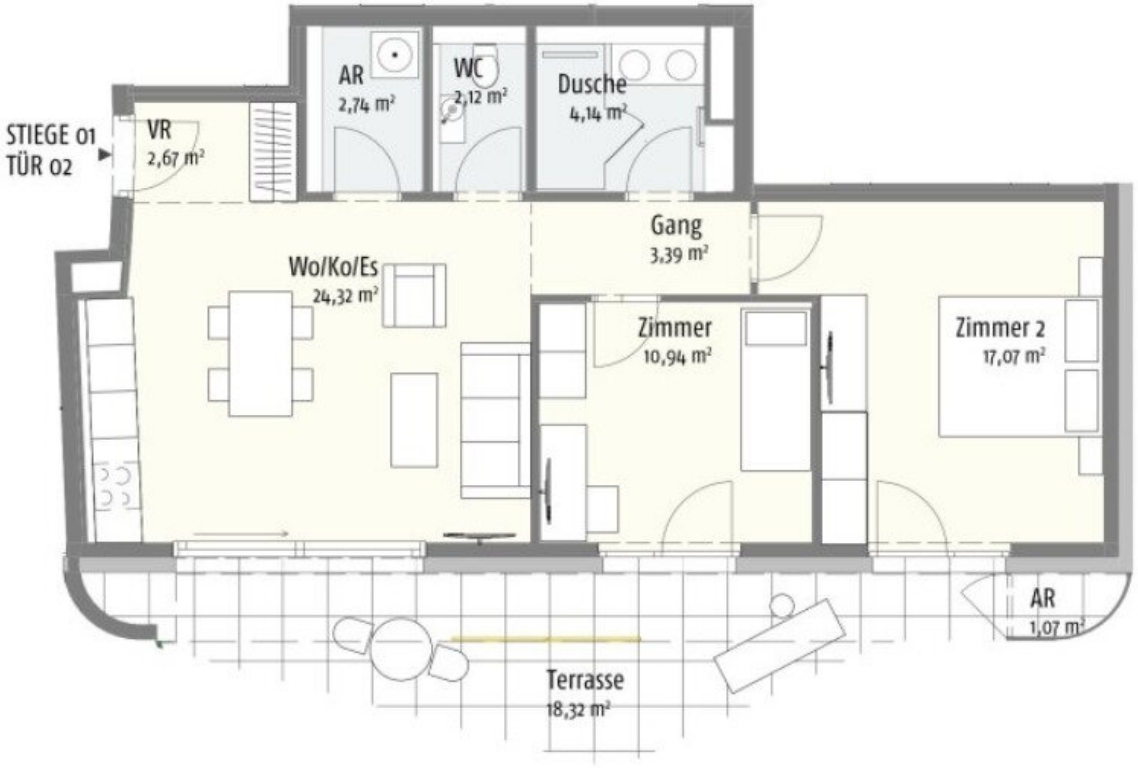







WOHNKADER
immobilien


WOHNKADER



WOHNKADER
immobilien

Objektbeschreibung

Wohnen am Wasser mit Urlaubsgefühl – mitten in Wien-Döbling.

In der exklusiven Wohnanlage **THE SHORE** am Kuchelauer Hafen erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse und rund 160 m² privatem Eigengarten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, zwei weitere Zimmer, ein modernes Duschbad, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet und kann auf Wunsch auch teilmöbliert übernommen werden.

Besondere Highlights der Wohnanlage:

- Privater Strand mit direktem Wasserzugang und Badesteg
- Exklusiver Concierge-Service
- Fitnessbereich, Sauna und Dampfbad
- Ca. 160 m² privater Eigengarten
- 18,32 m² Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

LAGE

Kuchelauer Hafen | Kahlenbergerdorf | 1190 Wien

Die Wohnanlage THE SHORE befindet sich in einer außergewöhnlichen Lage direkt am Kuchelauer Hafen, eingebettet zwischen Donau und den grünen Hügeln des Wienerwalds.

Die unmittelbare Nähe zum Wasser sowie zu den beliebten Erholungsgebieten rund um den Kahlenberg bietet eine hohe Wohn- und Freizeitqualität. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Eine seltene Kombination aus **naturnahem Wohnen, exklusivem Komfort und urbaner Lebensqualität** im 19. Wiener Gemeindebezirk.

ECKDATEN & MIETKONDITIONEN

- **Wohnfläche:** 67,39 m²
- **Zimmer:** 3
- **Eigengarten:** 159,58 m²
- **Terrasse:** 18,32 m²
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Möblierung:** Vollmöbliert oder teilmöbliert
- **Monatliche Miete:** € 2.200 inkl. Betriebskosten
- **Heizung, Kühlung und Strom:** separat nach Verbrauch
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie exklusives Wohnen am Wasser.

Zusätzliche verbrauchsabhängige Kosten: Derzeit ca. 132 € monatlich für Heizung und Kühlung sowie ca. 82 € für

Strom. Diese Kosten sind nicht in der Miete oder den Betriebskosten enthalten.

Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch variieren.

Exclusive waterfront living with a resort-style atmosphere in Vienna's prestigious 19th district.

Located in the premium residential development **THE SHORE** at Kuchelau Harbour, this elegant 3-room garden apartment offers approximately 67 m² of living space, a spacious terrace and an impressive 160 m² private garden.

The thoughtfully designed layout features an open-plan living and dining area with kitchen, two additional rooms, a modern bathroom with shower, a separate guest toilet and a storage room.

The apartment is offered fully furnished, with a partially furnished option available upon request.

PROPERTY HIGHLIGHTS

- Private beach with direct water access and swimming pier
- Exclusive concierge service
- Fitness area, sauna and steam bath
- Approx. 160 m² private garden
- 18.32 m² terrace
- Optional underground parking space
- High-quality residential development

LOCATION

Kuchelau Harbour | Kahlenbergerdorf | 1190 Vienna

THE SHORE enjoys an exceptional waterfront location along the Danube, surrounded by the green hills of the Vienna Woods.

The property offers a perfect balance of nature, privacy and urban convenience. The nearby Kahlenberg, scenic walking and cycling routes, waterfront restaurants and recreational areas provide outstanding leisure opportunities.

Shopping facilities, restaurants and public transport connections are within easy reach.

An exclusive residential address combining **waterfront living, premium amenities and excellent quality of life** in Vienna's sought-after 19th district.

KEY FACTS & RENTAL DETAILS

- **Living area:** 67.39 m²
- **Rooms:** 3

- **Private garden:** 159.58 m²
- **Terrace:** 18.32 m²
- **Floor:** Ground floor
- **Furnishing:** Fully or partially furnished
- **Monthly rent:** €2,200 including operating costs
- **Heating, cooling and electricity:** Charged separately according to consumption
- **Availability:** Immediately

Experience exclusive waterfront living. Contact us to arrange your private viewing.

????????? ???????? ????????? ?????????? ???? ??????, ??????????? ? ???????????? ????????, ????????? ? ????, ? ????? ?????????? ????????? (Kahlenberg).

????????, ????????? ? ????????? ????????????? ?????????? ????????? ? ??????? ???????????.

????????????? ???????????? ??? ???, ??? ????? ???????????, ???????? ? ??????? ? ??????? ??????? ????? ? ????.

???????? ????????????? ? ??????? ??????

- **????? ???????:** 67,39 ?²
- **?????????? ??????:** 3
- **??????????? ???:** 159,58 ?²
- **???????:** 18,32 ?²
- **????:** ?????? (Erdgeschoss)
- **??????????:** ?????? ??? ?????????
- **???????? ?????:** 2 200 € ? ?????, ??????? ???????????????? ???????

- **?????????, ?????????? ? ?????????????:** ???????????? ???????? ?? ???????????? ???????????

- **???????????:** ??????????

???????? ??? ???? ????? ??????? ???????? ? ????? ? ????!

????????? ? ????, ????? ???????? ????????????? ?????????? ? ???????????? ?? ????????????? ????????? ????????.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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