

The Shore: Erholung und Natur direkt vor der Haustür



Objektnummer: 48685

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafestraße 98
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	253,66 m ²
Keller:	40,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.387.962,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

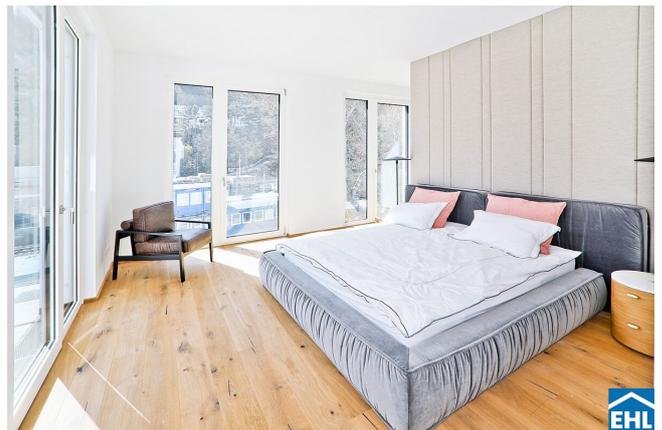
Ihr Ansprechpartner

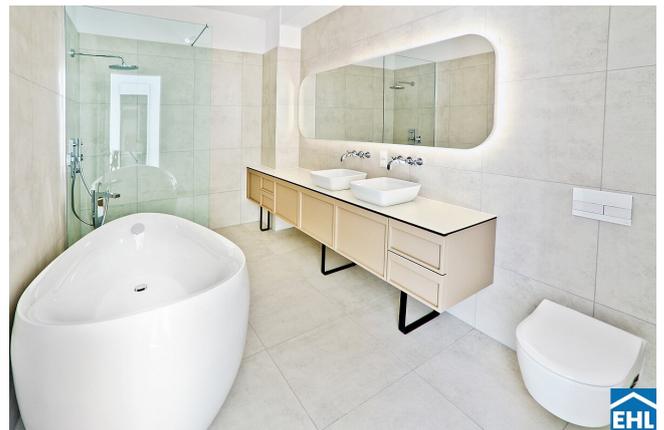


Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien







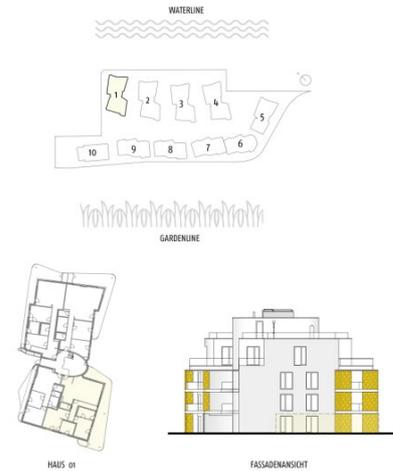








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 01 | TOP 01 | EIGENGARTEN



Wohnfläche:	110,37 m ²
Loggia + AR:	55,18 m ²
NNF:	165,55 m ²
Keller:	6,54 m ²
Hobby + AR + VR:	34,32 m ²
Eigengarten:	253,66 m ²

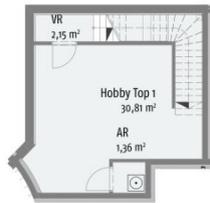
Index: V07



Stichtagsaktuelle Grundrisssituation. Druck- und Lötfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Für größere Details ist ausschließlich der Bau- und Anlagengenehmigung vorzuziehen. Bei Anschlussanfragen
sind nach vorheriger Abstimmung mit der Verkäuferin Maßnahmen zu treffen. Die dargestellte Höhenangabe –
eingetragene Abstände, Höhenwerte, Neigungen und W – ist nicht Bestandteil des Verkaufsangebot und dient nur als
Orientierungshilfe.
Alle Querschnittsanlagen sind nach Baubestimmungen berechnete und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise
Fliesen und Mauerwerk.



KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 01 | TOP 01 | ERDGESCHOSS

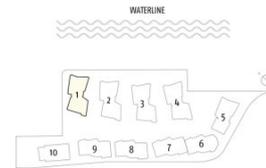


Untergeschoss



Erdgeschoss

ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)



HAUS 01



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	110,37 m ²
Loggia + AR:	55,18 m ²
NNF:	165,55 m ²
Keller:	6,54 m ²
Hobby + AR + VR:	34,32 m ²
Eigengarten:	253,66 m ²

Index: V07



Strebende Grundkonformation, Druck- und Lutschieben sowie Ankerungen vorbehalten.
Für größere Bauten ist ausschließlich die Bau- und Baubestimmungsverordnung, für Ankerungen sind
auf nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Baubehörde zu nehmen. Die dargestellte Höhenangabe –
eingetragene Angabe, Ankerungen, Bauweise und Nr. – ist nicht Bestandteil der Baubestimmung und dient nur als
Orientierungshilfe.
Alle Qualitätsanforderungen sind nach Baubestimmungen berechnet und berücksichtigen keine Wunderfälle wie beispielweise
Fluten und Sturz.



Objektbeschreibung

The Shore

An der Stadtgrenze des begehrten 19. Bezirks mit dem Naherholungsgebiet Wienerwald und in unmittelbarer Nähe zu Klosterneuburg liegt the Shore direkt am Wasser und trotzdem nur 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

The Shore besteht aus zehn in Form und Eleganz einzigartigen Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments und Größen von 38 bis 350 m²- zuzüglich Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen. Die Luxus-Wohnhäuser, die hier in errichtet wurden, zeichnen sich durch ein wegweisendes Individualisierungskonzept aus, das jedes noch so kleine Detail, bietet.

Schlau investieren

The Shore verbindet Freiheit, Fitness, Gesundheit und Wellness zu einem einzigartigen luxuriösen Lifestyle-Konzept, das sich aus den Elementen shoreTERRAIN, shoreWATER, shoreSERVICE, shoreLIFESTYLE und shoreLOUNGE zusammensetzt.

Das Objekt

- 10 hochwertig ausgestattete Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments
- Insgesamt 125 Wohnungen zwischen 39 und 350 m²
- Helle Tiefgarage mit 172 PKW-Stellplätzen und 23 Motorradstellplätzen
- Riesige Freiflächen, Bootsanlegestege und Fitnessraum mit Sauna und Dampfbad
- Wunderschön gestaltete Allgemeine Park- und Grünanlage
- Post-und Lebensmittelboxen für die Anlieferung von Einkäufen

- Hausinternes Concierge Service
- Sauna / Yoga / Party / Fitness Raum
- Badestege, Badestrand, Lagerboxen für Wassersportgeräte, Bootsliegeplätze
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Ladestationen für E-Autos
- Energiekennzahlen:
 - Haus 1-4: Energieklasse B, HWB: 23,96 kWh/m²a, fGEE 0,816
 - Haus 5: Energieklasse B, HWB: 23,53 kWh/m²a, fGEE 0,808
 - Haus 6-9: Energieklasse B, HWB: 23,49 kWh/m²a, fGEE 0,807
 - Haus 10: Energieklasse B, HWB: 21,41 kWh/m²a, fGEE 0,791

Die Ausstattung

- Perfekt durchgeplante Grundrisse, smarte Technologie und hochklassige

Ausstattungs-elemente

- Großzügige Privatgärten
- Attraktive Terrassen oder Loggien für jedes Appartement
- Holz-Alu-Fenster
- Wohnungseingangstüren WK2 oder WK3 mit elektronischem oder herkömmlichem Türschloss
- Fußbodenheizung und Temperierung über Deckenkühlung
- Wärmeversorgung über Wasser-Wasser-Wärmepumpe der ENGIE Energie GmbH
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstores oder Zip-Screens
- Smart Home System für jedes Apartment, auf Wunsch zusätzliche Funktionen möglich
- Parkettböden in den Wohnräumen: Eiche Kaschmir, gefast, gebürstet
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Sanitär- und Abstellräumen: Format 60x60

Betriebskosten Bewirtschaftungskosten/Rücklage der Wohnungen und Parkplätze entnehmen Sie bitte der Preisliste!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 258.333,- bis EUR 4.628.704,- netto zzgl. 20% USt.

Kaufpreise der PKW-Stellplätze EUR 35.000,- Netto zzgl. 20% USt.

Kaufpreise der Bootliegeplätze EUR 18.500,- Netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 17,00 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: bereits bezugsfertig

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Nähere Informationen finden Sie auch unter: www.ehl.at/theshore

Ein Flug über das
Projekt!

<https://www.dropbox.com/s/yapz3rjs4geqtdv/Theshore%20Final%20Version%202.mov?dl=0>

**Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang
unter:**

<https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JI98?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&info=0&fs=1&vr=1&initload=0&thumbs=1&inst=de>

Bei der auf den Fotos abgebildeten Wohnung handelt es sich um eine Musterwohnung welche einen Eindruck der Ausstattung vermitteln soll.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.375m

Apotheke <1.600m
Klinik <3.650m
Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <1.550m
Kindergarten <650m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <975m
Bäckerei <1.650m
Einkaufszentrum <2.675m

Sonstige

Bank <1.675m
Geldautomat <1.675m
Post <625m
Polizei <2.475m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <2.750m
U-Bahn <4.400m
Bahnhof <1.575m
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.