

The Shore - 4-Zimmer-Wohnung mit Luxus-Ausstattung



Große Loggia

Objektnummer: 3801_1022

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße 98
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.537,80 €
Kaltmiete	2.990,00 €

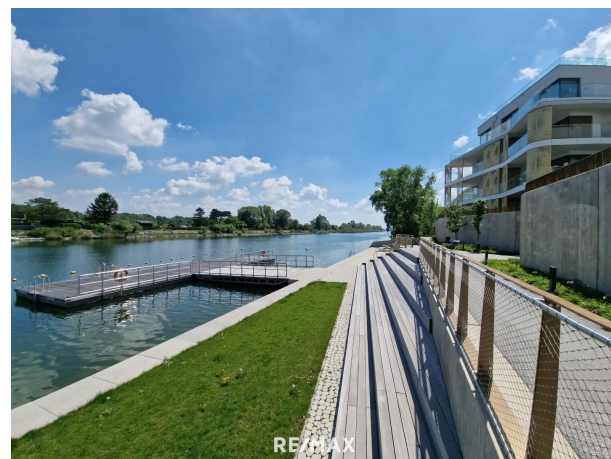
Ihr Ansprechpartner

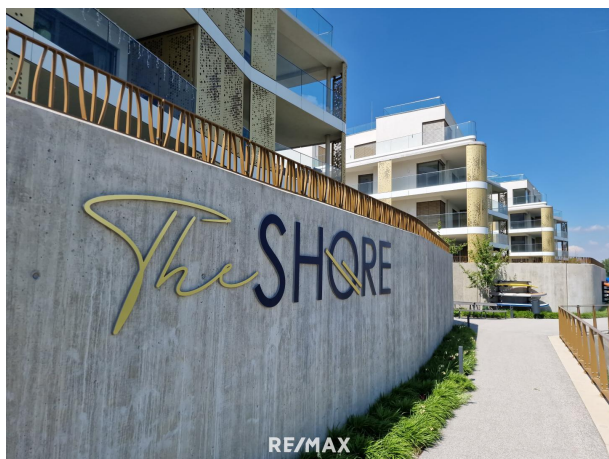
Dipl.-Ing. Milla Mouhu

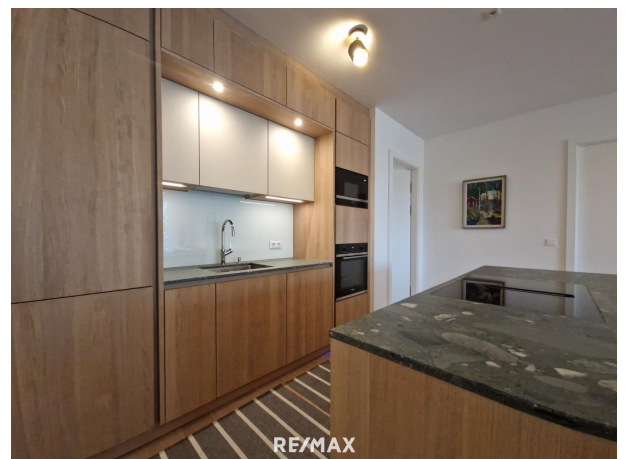
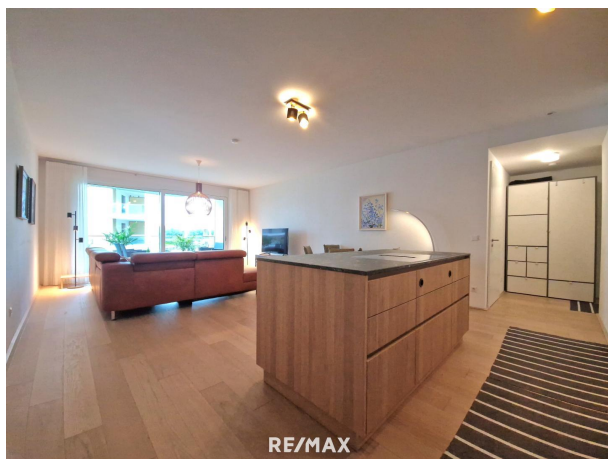
RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

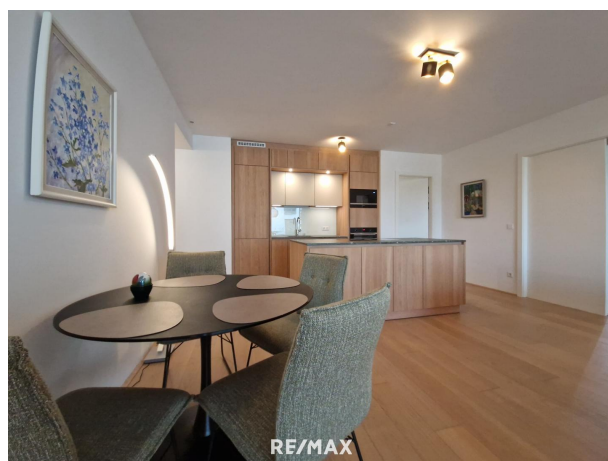
H +43 660 1150 227

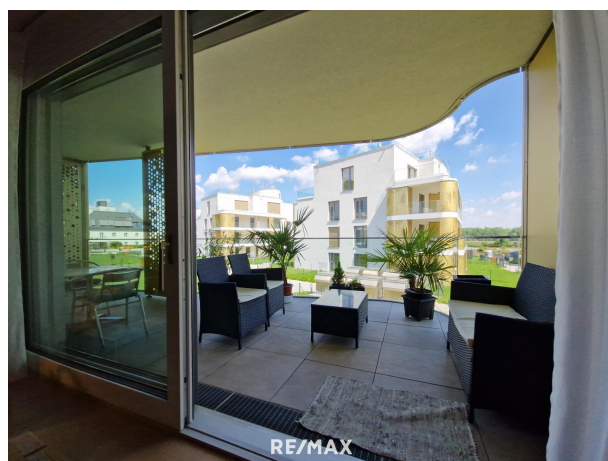
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

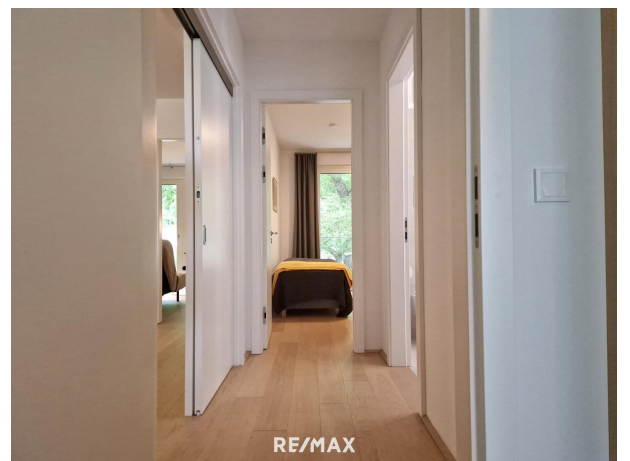
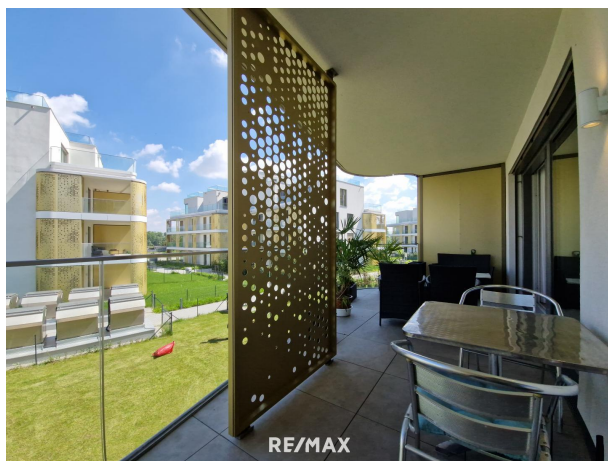




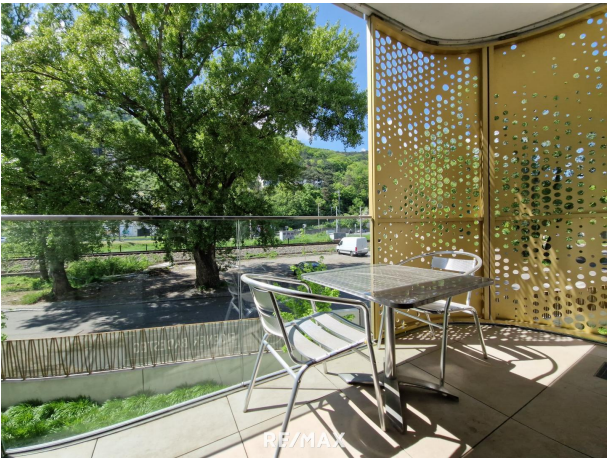


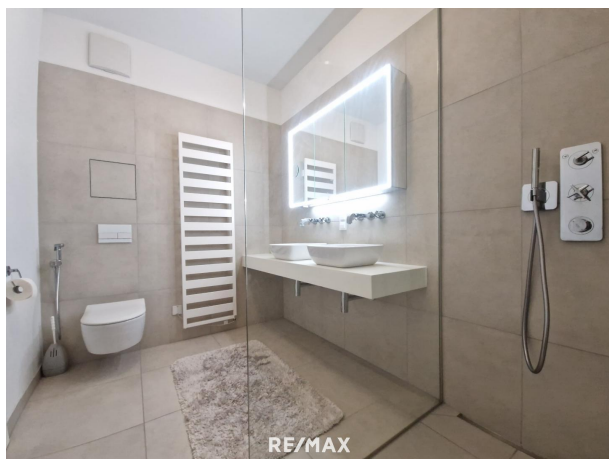




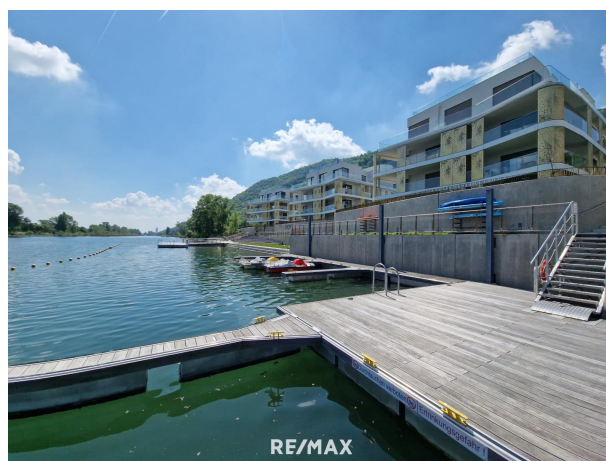


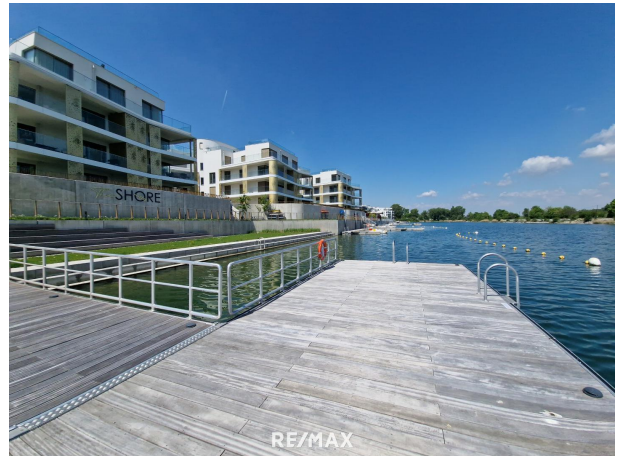


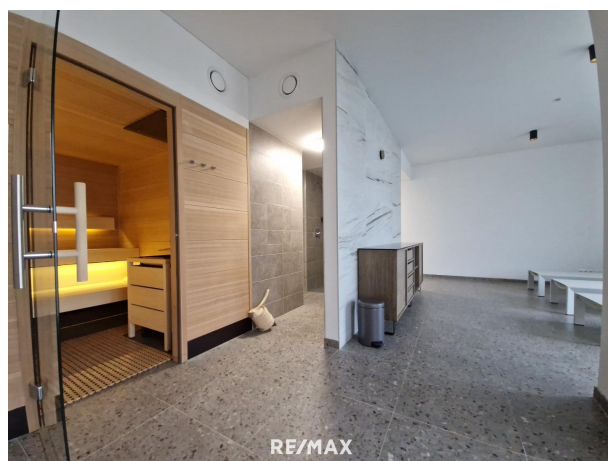
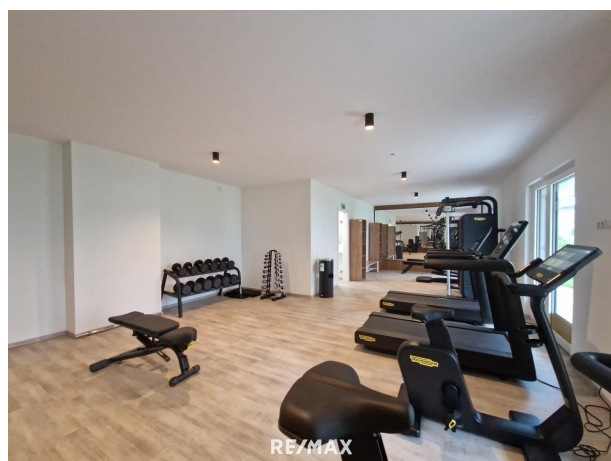
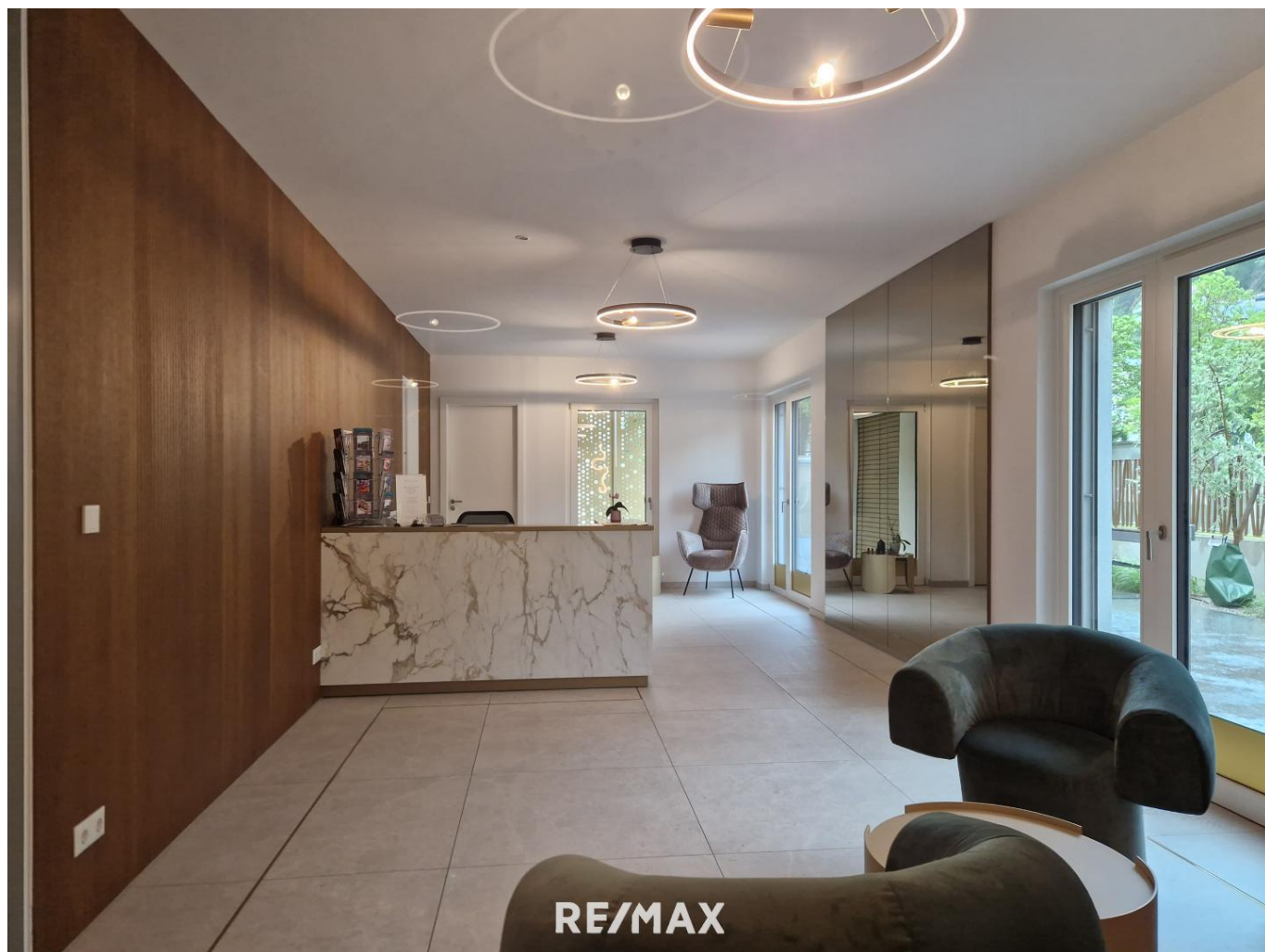


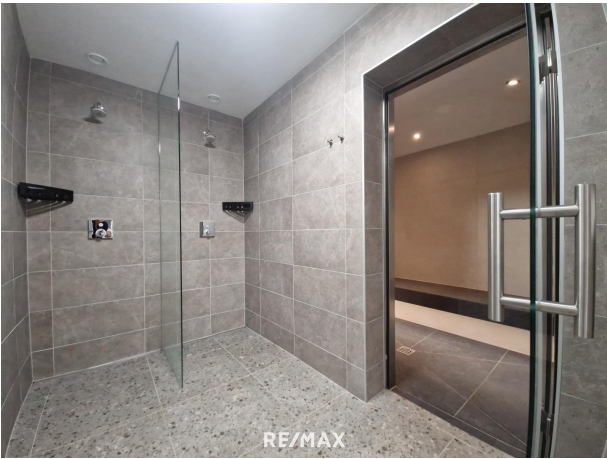


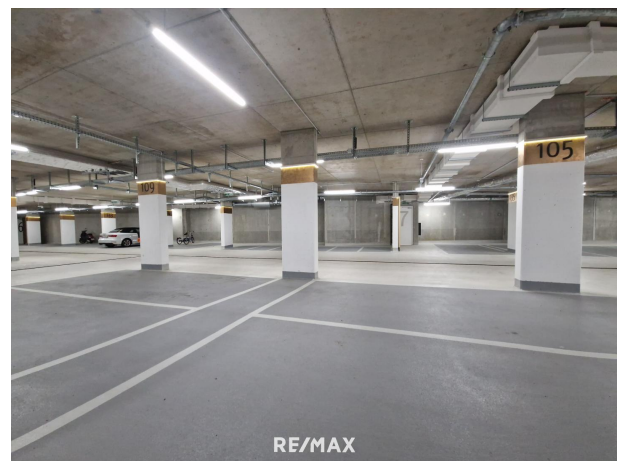


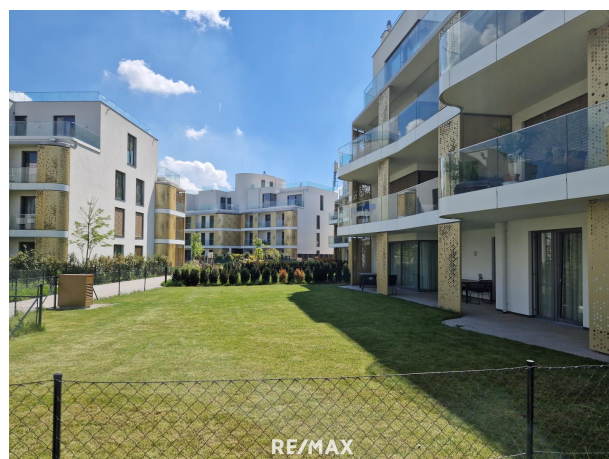
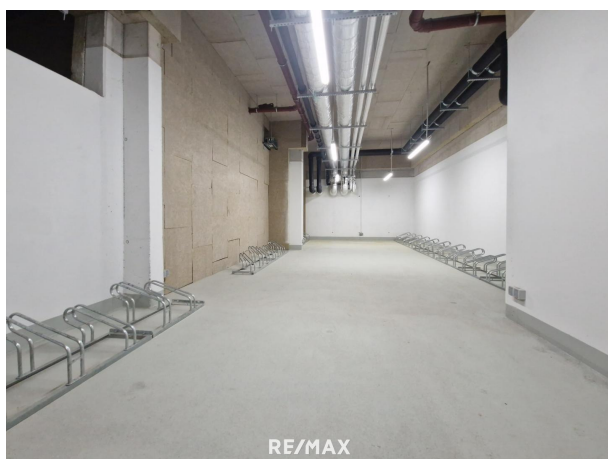












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Neubauprojekt „The Shore“ – Luxuriöses Wohnen direkt an der Donau

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung sowie außergewöhnliche Services und Allgemeinflächen: Concierge-Service, Fitnessraum, ein moderner Spa-Bereich mit Sauna und Dampfbad, privater Badestrand und Bootsanlegestelle – all das steht Ihnen hier zur Verfügung.

Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360°-Bilder: www.remax.at/3801-1022

Die Wohnung

Die luxuriöse Wohnung befindet sich im 1. Stock (Stiege 7) der erst 2023 fertiggestellten Wohnhausanlage. Mittelpunkt der Wohnung ist die ca. 43 m² große Wohnküche mit einer hochwertigen Einbauküche, großzügigem Stauraum und modernen Markengeräten – ergänzt durch eine große Hebeschiebetür zur Loggia mit Blick auf die Donau.

Das Wohnzimmer, die große Loggia sowie ein Schlafzimmer sind nordostseitig zur Donau ausgerichtet, während zwei weitere Schlafzimmer und eine kleinere Loggia südwestseitig liegen – ideal für Licht zu jeder Tageszeit.

Die Wohnfläche beträgt ca. 110 m², dazu kommen rund 23 m² Außenflächen (Loggien und Balkone). Zwei moderne Bäder mit Duschen, zwei separate WCs sowie ein Abstellraum mit einer Waschmaschine rundet das Angebot ab.

Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels moderner Wärmepumpe
- Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung für angenehme Temperaturen im Sommer
- Raffstores an allen Fenstern und Türen für optimalen Sonnenschutz
- Smart-Home-System zur Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Beschattung über das Smartphone
- Elektrisches NUKI-System zur Fernöffnung der Eingangstür

Die Wohnanlage

„The Shore“ bietet seinen Bewohner:innen höchsten Komfort mit vielen durchdachten Extras:

- Privatstrand mit Badesteg, Sonnenliegen, Abstellplätzen für SUP-Boards und separat buchbaren Bootsanlegeplätzen
- Wellnessbereich mit voll ausgestattetem Fitnessraum sowie Sauna- und Dampfbadlandschaft
- Concierge-Service für Sicherheit, Hausbetreuung und individuelle Wünsche
- Tiefgarage mit großzügiger Einfahrt

Ein Stellplatz in der Garage kann für zusätzlich € 150,- (inkl. BK & USt) angemietet werden.

Die Lage

Die Lage direkt an der Donau vereint Natur und Erholung mit urbanem Lebensgefühl. Das ruhige Wohnumfeld und der direkte Wasserzugang schaffen eine besondere Lebensqualität. Gleichzeitig erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum in nur ca. 15 Minuten – perfekt für alle, die Ruhe suchen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Die Buslinie 400 bringt Sie in weniger als 10 Minuten zur U-Bahn-Station Heiligenstadt (U4).

Mietkonditionen

- Monatliche Miete: € 2.990,- (inkl. Betriebskosten)
- Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Strom und Wasser sind separat zu bezahlen
- Der Heizungsvertrag und Strom werden bei Übergabe umgemeldet
- Verfügbar kurzfristig nach Vereinbarung
- Möblierung nach Wunsch möglich: Die meisten Möbel können in der Wohnung bleiben und mitgemietet werden

Your New Home in the “The Shore” Development – Luxurious Living Directly on the Danube

This exclusive 4-room apartment impresses with its high-quality features and exceptional amenities: concierge service, fitness room, a modern spa area with sauna and steam bath, private bathing beach, and boat dock – all available for your enjoyment.

We've prepared a special video tour for this property!

If you're interested, I'll gladly send you the link.

360° images: www.remax.at/3801-1022

The Apartment

This luxurious apartment is located on the 1st floor (Stiege 7) of a residential complex completed in 2023. The heart of the unit is the spacious open-plan living and kitchen area (approx. 43 m²), featuring a high-end built-in kitchen with ample storage and branded appliances – complemented by a large sliding glass door opening onto the loggia with a view of the Danube.

The living room, the large loggia, and one bedroom face northeast toward the Danube, while two other bedrooms and a smaller loggia face southwest – ensuring natural light throughout the day.

The interior living space is approx. 110 m², plus around 23 m² of outdoor areas (loggias and balconies). Two modern bathrooms with showers, two separate WCs, and a utility room with washing machine complete the offering.

Features

- Underfloor heating powered by a modern heat pump
- Ceiling cooling via concrete core activation for a pleasant indoor climate in summer
- External blinds (raffstores) on all windows and doors for optimal sun protection

- Smart home system to control heating, lighting, and blinds via smartphone
- Electric NUKI system for remote access to the apartment entrance door

The Residential Complex

"The Shore" offers its residents maximum comfort and many thoughtful extras:

- Private beach with jetty, sun loungers, designated storage for SUP boards, and boat docking spaces available for separate booking
- Wellness area with fully equipped gym, sauna, and steam bath
- Concierge service for safety, maintenance, and individual requests
- Underground garage with wide entrance

A garage parking space can be rented for an additional € 150,- (incl. operating costs and VAT).

Location

The location directly on the Danube combines nature and relaxation with urban lifestyle. The peaceful setting and direct water access offer a special quality of life. At the same time, Vienna's city center is just 15 minutes away – ideal for those seeking tranquility without giving up connectivity.

Bus line 400 takes you to the U4 subway station Heiligenstadt in under 10 minutes.

Rental Conditions

- Monthly rent: € 2,990 (incl. operating costs)
- Utility costs such as heating, electricity, and water are billed separately
- Heating and electricity contracts will be transferred upon handover
- Available on short notice
- Furnishing optional: Most of the furniture can remain and be rented upon request

Angaben
gemäß gese
tzlichem
Erfordernis:
Mi € 25
ete 37,
8
Be € 45
trie 2,2
bs
ko
ste
n
Au € 15
toa 0
bst
ell
pla
tz
U € 0

ms
atz
ste
ue
r

Ge€ 29
sa 90
mt
bet
ra
g

He 32.
iz 0 k
wä W
rm h/(
eb m²
ed a)
arf

:
KI B
as
se
He
iz
wä
rm
eb
ed
arf

:
Fa 0.6
kto9
r G
es
am
ten

er
gie
effi
zie
nz:
KI A+
as
se
Fa
kto
r G
es
am
ten
er
gie
effi
zie
nz: