

**Penthouse der Extraklasse! Luxus pur direkt am Wasser  
mit 234m<sup>2</sup> Dachterrasse!**



DSC\_9980

**Objektnummer: 1939/163854**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	308,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	24,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	3.000.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.350,40 €
<b>USt.:</b>	135,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

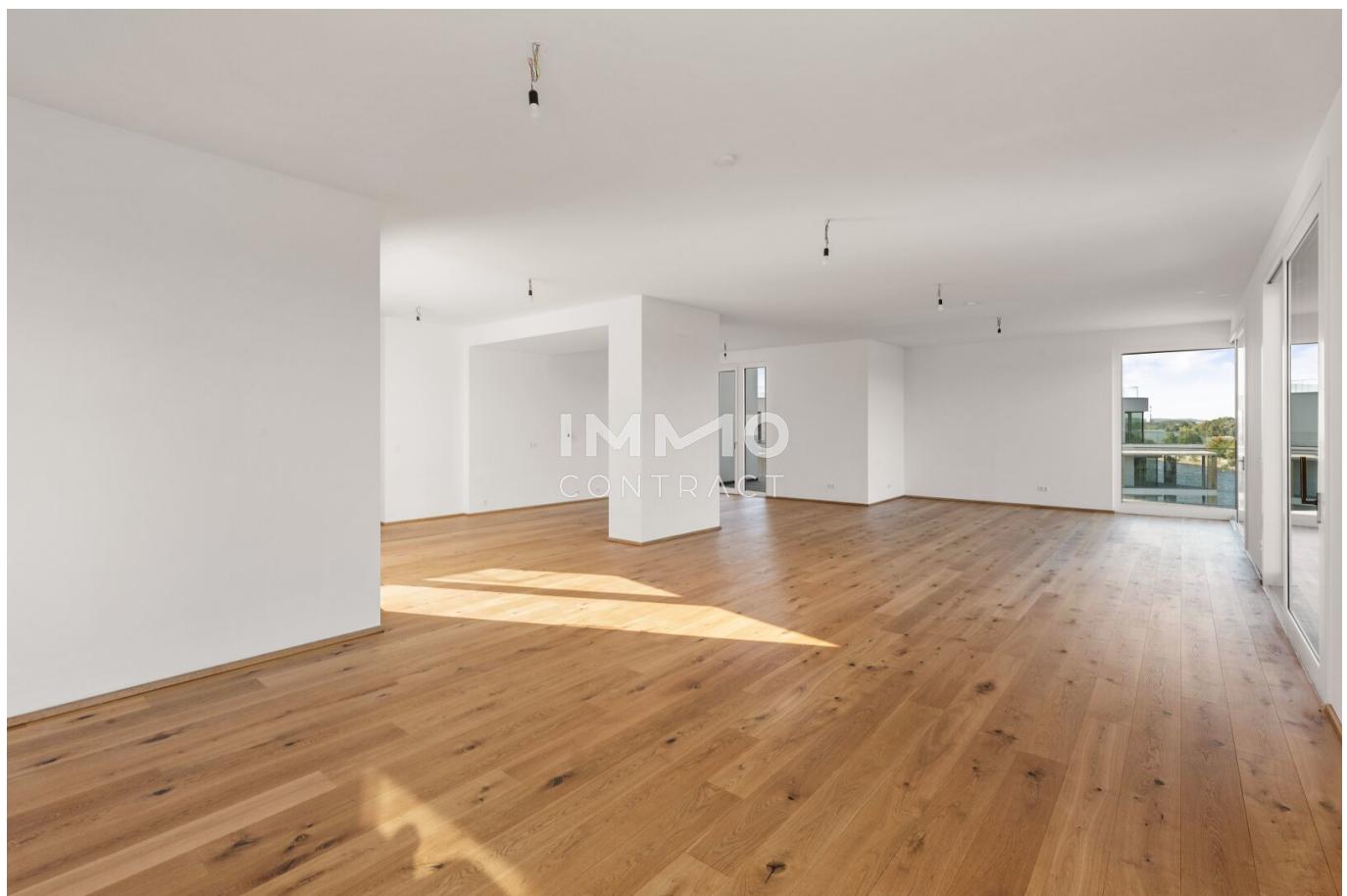
## Ihr Ansprechpartner

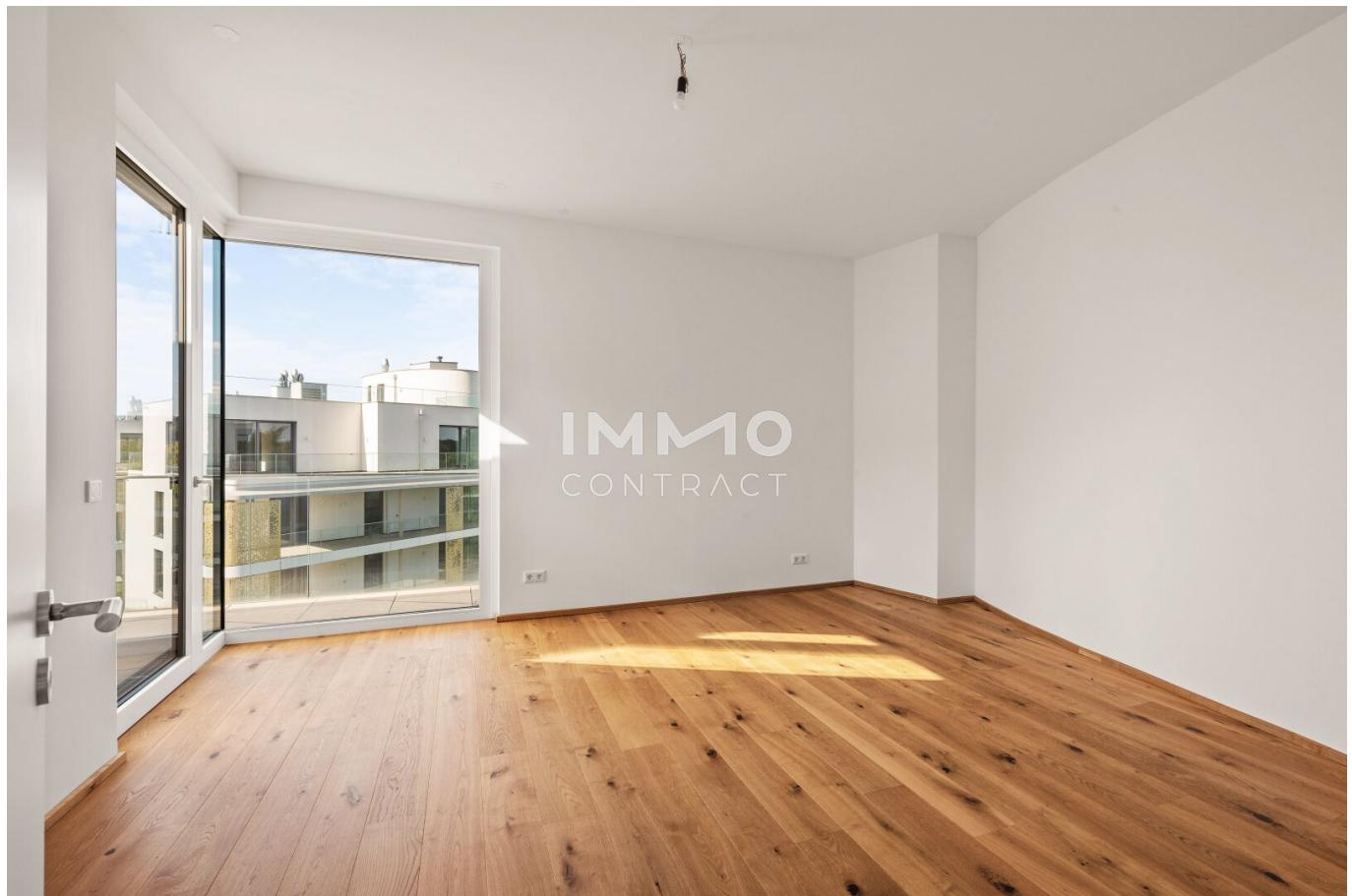


**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17







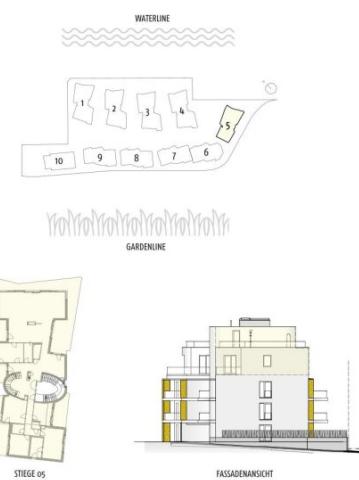
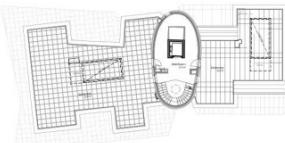








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 05 | TÜR 09 | DACHGESCHOSS



Wohnfläche:	308,55 m <sup>2</sup>
NNF:	308,55 m <sup>2</sup>
Terrasse:	143,83 m <sup>2</sup>
Keller:	24,39 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	235,42 m <sup>2</sup>

Unverbindliche Grundrissinformation. Brutt- und Nutzflächen sowie Zimmer und Räumungen vorbehaltlich. Für geplante Baumaßnahmen ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Errichtungspläne sind nach technischer Abstimmung mit der Verkaufsstelle Maßnahmen zu nehmen, die dagegen Abweichen. Abweichende Dimensionen und Abstände sind auf den Bauplatz und die Baugruben zu beziehen und liegen nicht vor. Alle Baumaßnahmen sind nach Rohrausbau berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielweise Fliesen und Verputz.

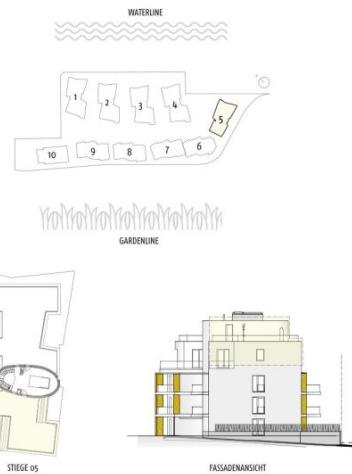
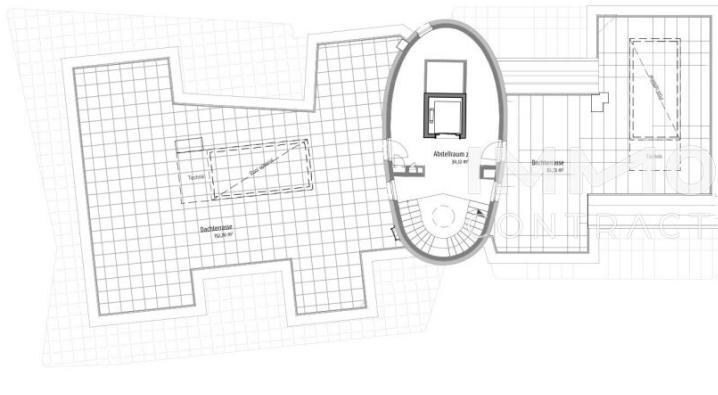
Index: V02

ENTWICKLUNG DURCH  
WK





KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 05 | TÜR 09 | DACHTERRASSE



Wohnfläche:	308,55 m <sup>2</sup>
NNF:	308,55 m <sup>2</sup>
Terrasse:	143,83 m <sup>2</sup>
Keller:	24,39 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	235,42 m <sup>2</sup>

## Index: V02



## ENTWICKLUNG DURCH

四

Unbedinglicher Grundinformation: Brück- und Sattelfelder sowie Türtypen und Änderungen vorbehalten.  
Für geplante Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Auslastungsverteilung verantwortlich. Für Errichtungsplanungen sind nach femininem Bedürfnis mit der Verkehrsfreier Naturmauer zu rechnen. Die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Absturzmauer, Waschfläche und WC – ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsbeispiel.  
Alle gezeigten Maßnahmen und Qualitäten sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

# Objektbeschreibung

Luxus und Exklusivität neu definiert – Wohn(T)raum am Wasser

Die Faszination von Lebensqualität in Form von idyllischer, exklusiver Lage in Symbiose mit Wohnraum, der den höchsten Ansprüchen genügt, wird hier perfekt zur Vollendung gebracht. Willkommen in den exklusiven Luxuswohnungen direkt an der Donau im malerischen 19. Bezirk Wiens. Hier, am Kuchelauer Hafen, verschmelzen urbaner Chic und natürliche Idylle zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

118 exklusive und einzigartige Eigentumswohnungen bieten mit 2-7 Zimmern und 37m<sup>2</sup>-367m<sup>2</sup> für jedes Bedürfnis die ideale Lösung.

Großzügigen Residenzen mit Balkonen, Loggien und Terrassen bieten nicht nur erstklassigen Wohngenuss sondern auch einen Concierge Service, der Ihnen nahezu alle Wünsche erfüllt. Profitieren Sie besonders von den Highlights eines eigenen Privatstrandes mit Badesteg und Bootsanlegeplätzen. Alternativ zu dem Freizeitparadies direkt vor der eigenen Wohnungstüre, können Sie den Komfort eines eigenen Indoor Spa.- und Wellnessbereichs sowie eines privaten Fitnessbereichs in Anspruch nehmen. Parkmöglichkeiten sind in Form einer Tiefgarage gegeben.

Dieses Projekt vereint modernes Design mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail Ihrer neuen Wohnung wurde mit höchster Präzision und Sorgfalt ausgewählt, um Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente zu bieten. Von lichtdurchfluteten Räumen über luxuriöse Ausstattung bis hin zu atemberaubenden Ausblicken auf die Donau – hier erleben Sie Standard auf höchstem Niveau und beste Lebensqualität.

Genießen Sie den Luxus eines stilvollen urbanen Lebens, direkt an der Donau.

Das Projekt im Überblick:

- 118 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 37m<sup>2</sup> - 367m<sup>2</sup>
- großzügige Freiflächen
- ruhige Lage direkt am Wasser und Nähe zur Innenstadt
- privater Badesteg mit Bootsanlegeplätzen, welche käuflich erworben werden können
- Conciergeservice
- Spa- und Fitness-Bereich
- hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer E-Ladestation
- Paketboxen für ein angenehmes Empfangen Ihrer Pakete
- Kinderspielplatz
- Fahrradraum mit E-Ladestationen für E-Bikes

Für Fragen zögern Sie bitte nicht uns direkt zu kontaktieren. Wir freuen uns auf eine

gemeinsame Besichtigung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap