

Luxuriöse Gartenwohnung mit 3 Zimmern in ruhiger Lage am Wasser!



DSC_9588

Objektnummer: 1939/163834

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	253,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	592,00 €
USt.:	59,20 €
Provisionsangabe:	

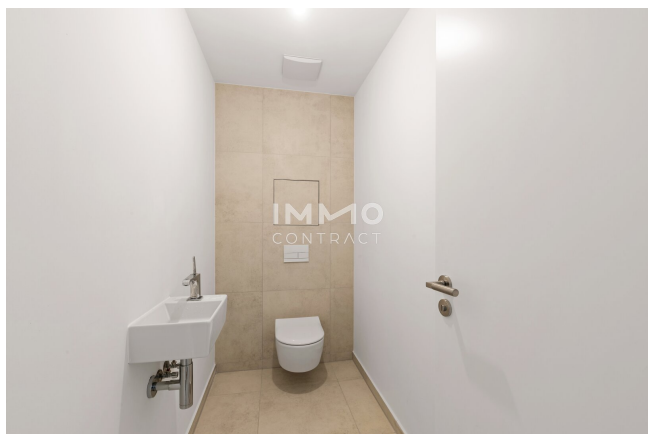
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17

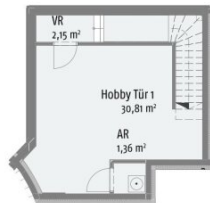








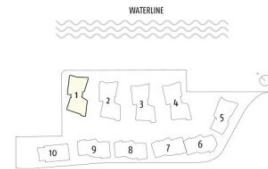
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 01 | TÜR 01 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



STIEGE 01



FASADENANSICHT

Wohnfläche:	110,65 m²
Terrasse + AR:	55,16 m²
NNF:	165,81 m²
Keller:	6,54 m²
Hobby + AR + VR:	34,32 m²
Eigengarten:	253,66 m²

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH

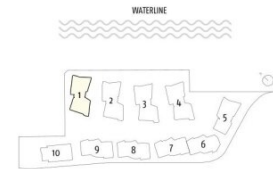


Einzelblätter der Grundrissinformation, Druck- und Leseblätter sowie Anlagen und Änderungen vorbehalten.
Für größere Auflagen ist ein zusätzliches Anfertigungs- und Nachbearbeitungsgehalt vorzusehen. Die Zeichnungspläne
sind nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Baubehörde zu prüfen. Die dargestellten Höhen-
angaben sind nur für die Darstellung der Gebäudeform und nicht für die Berechnung der Flächen und sind nur als
Gliederungsschema zu verstehen. Die Flächenangaben sind nach Baubehörden berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie beispielsweise
Pfeiler und Treppen.

The SHORE

Living the Shore
Way of Life

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 01 | TÜR 01 | EIGENGARTEN



Wohnfläche:	110,65 m²
Terrasse + AR:	55,16 m²
NNF:	165,81 m²
Keller:	6,54 m²
Hobby + AR + VR:	34,32 m²
Eigengarten:	253,66 m²

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



Einzelblätter der Grundrisse sind als Druck- und Fotokopie sowie in Form von Änderungen vorbehalten.
Die gezeigten Grundrisse sind ausschließlich als Bau- und Ausführungszeichnung zu verstehen. Die Zeichnungsplanungen
sind nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Baubehörde zu verstehen. Die dargestellte Höhenlage –
eingetragene Punkte, Höhenwerte, Maßstäbe und Maß – ist nicht Bestandteil der Baubewilligung und dient nur als
Orientierungshilfe.
Alle Baumaßnahmen sind nach Baubestimmungen berechnete und berücksichtigen keine Witterungs- wie beispielsweise
Frost- und Regen.

Objektbeschreibung

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

Die Faszination von Lebensqualität in Form von idyllischer, exklusiver Lage in Symbiose mit Wohntraum, 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 37m²-367m² 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 37m² - 367m²
- großzügige Freiflächen
- ruhige Lage direkt am Wasser und Nahe zur Innenstadt
- privater Badesteg mit Bootsanlegeplätzen, welche käufliche 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

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler gem. § 5 MaklerG

tätig sind und mit dem Auftraggeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

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