

## Naturschutzgebiet als Zuhause: Leben in harmonischem Einklang mit der Natur.



**Objektnummer: 48522**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kuchelauer Hafenstraße           |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 74,82 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 6,37 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,71 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 699.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

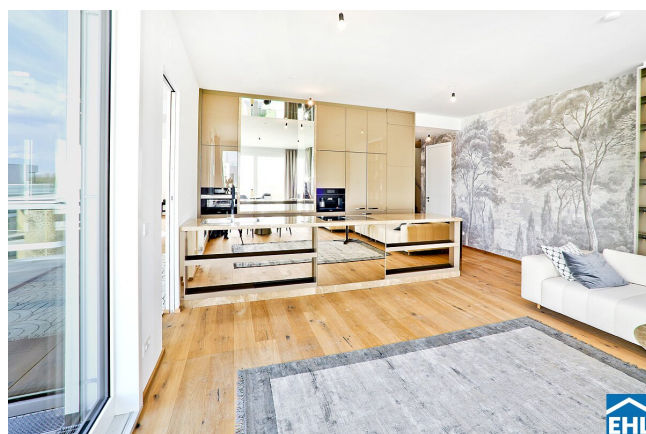
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

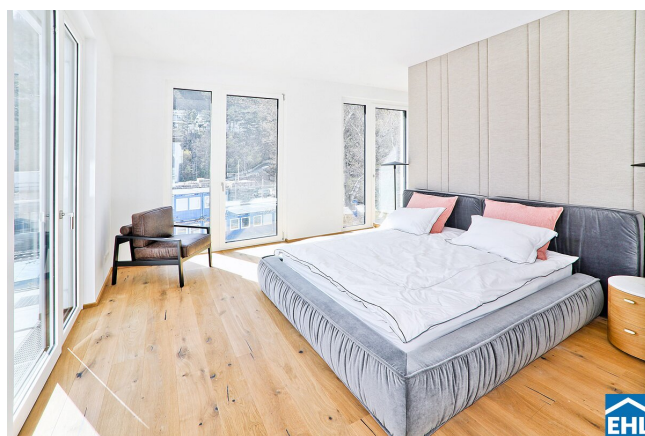
## Ihr Ansprechpartner

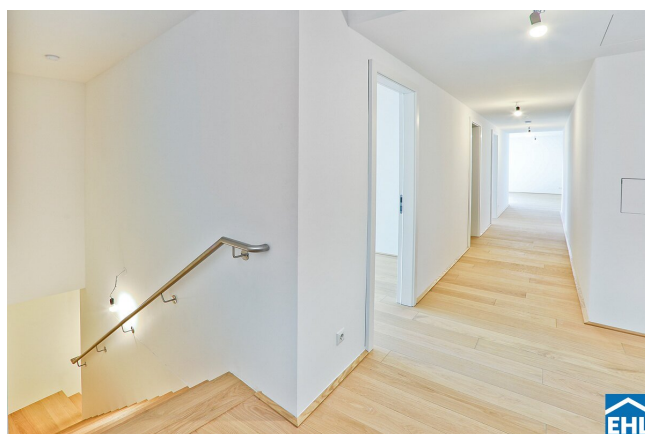
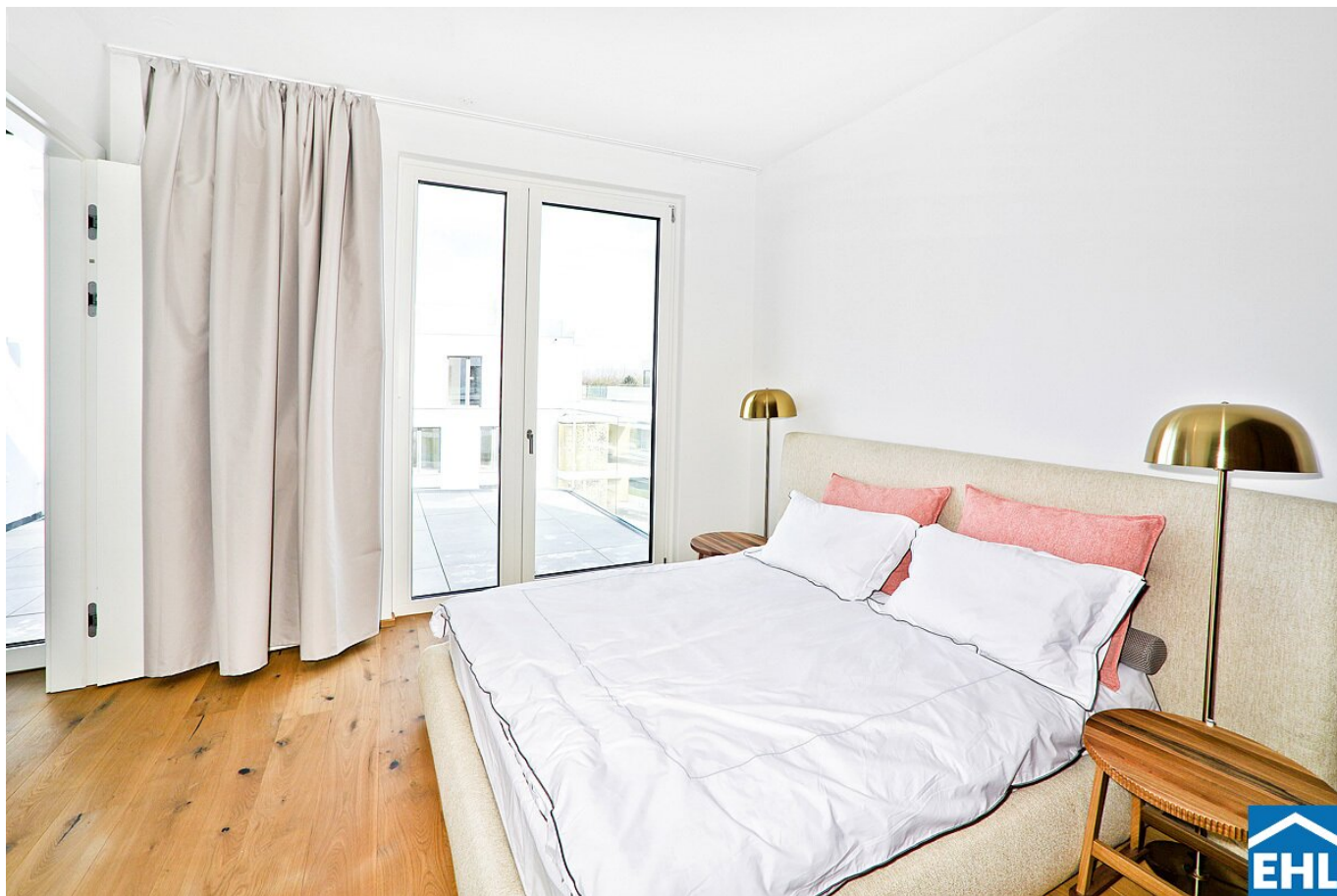


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

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





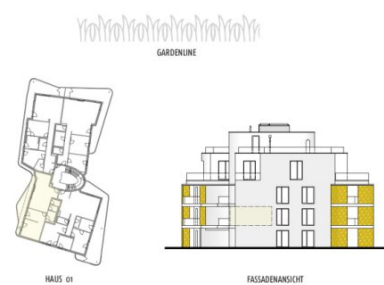
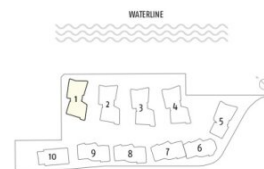
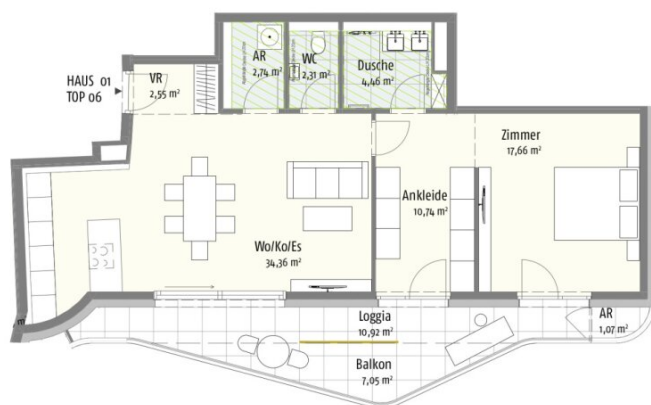








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 01 | TOP 06 | 1. OBERGESCHOSS



|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnfläche:  | 74,82 m² |
| Loggia + AR: | 11,99 m² |
| NNF:         | 86,81 m² |
| Keller:      | 6,37 m²  |
| Balkon       | 7,05 m²  |

Index: V04



VERMARKTUNG DURCH



ENTWICKLUNG DURCH



Unverändliche Grundrissskizzen, Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.  
Für besondere Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Umbauten, Ergänzungen und nachträgliche Änderungen mit der Verkäuferin Kaufpreise zu zahlen. Möblieren - abgenommen Dusche, Badewanne, WC und W.C. - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschauung.  
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohmaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie beispielsweise Fliesen und Verputz.



# Objektbeschreibung

## Ihr Traum vom Leben mit Privatstrand

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 m<sup>2</sup>- zuzüglich Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen. Die Luxus-Wohnhäuser, die hier errichtet werden, zeichnen sich durch ein wegweisendes Individualisierungskonzept aus, das jedes noch so kleine Detail, bietet.

Erleben Sie gehobenes Wohnen inmitten der Natur: Unsere Wohnungen mit Garten sind ideal für Familien, Tierliebhaber und passionierte Gärtner. Die luxuriösen Penthouses bieten viel Platz und Raum in einem elitären Umfeld, sowohl als Ferienwohnung, Haupt- oder Zweitwohnsitz, national und international. Entdecken Sie ihr perfektes zukünftiges Zuhause für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für erstklassige Lebensräume.

Zusätzlich bieten wir eine barrierefreie Ausstattung, passende Sanitärausstattung und großzügige Freiflächen. Genießen Sie ein komfortables und sorgenfreies Wohnen, das allen Bedürfnissen gerecht wird.

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 m<sup>2</sup>
- 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

- Energieausweis gültig bis 31.03.2032:
  - HWB ab 21,41 kWh/m²a; Klasse B
  - fGEE ab 0,79; Klasse A

## Die Ausstattung

- Perfekt durchgeplante Grundrisse, smarte Technologie und hochklassige Ausstattungselemente
- 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

## Die Lage

In der unmittelbaren Umgebung von THE SHORE finden Sie eine Vielzahl an Gastronomie, Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

## DÖBLINGER Donau

THE SHORE liegt in besonderer Lage direkt an der Döblinger Donau im Kuchelauer Hafen und Kahlenbergedorf im 19. Bezirk. Direkt vor Ihrer Haustüre ermöglicht Ihnen der ruhige Arm der Donau direkten Wasserzugang – ohne Ihr einzigartiges Areal nur einen Schritt zu verlassen. Die Location verbindet das Stadtleben mit entspanntem Urlaubsfeeling. In nur 15 Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt, und Klosterneuburg sogar in nur 5 Minuten.

## AUSGEZEICHNETE Genusskultur

Im traditionsreichen Döbling lebt Winzertradition in ihrer ursprünglichen Form. Wunderschöne Wanderrouen laden zu aktivem Naturerleben für die ganze Familie ein. Der Aufstieg durch die grünen Weinberge wird mit einem herrlichen Blick über Wien und die Donau belohnt. In den zahlreichen wundervollen Heurigen in Döbling laden zur genussvollen Pause ein

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste!

Fertigstellung: bereits bezugsfertig

3% Kundenprovision

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit Hilfe eines Virtuellen Rundgangs unter:

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <750m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.750m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap