

Naturschutzgebiet als Zuhause: Erkunden Sie die unberührte Natur direkt vor Ihrer Haustür.



Objektnummer: 48574

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	860.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

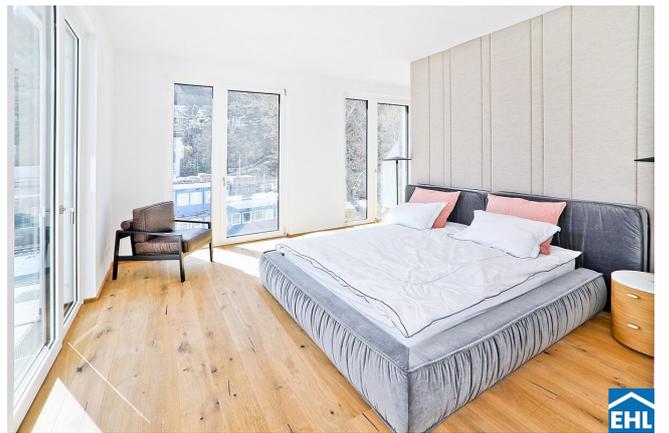
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

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





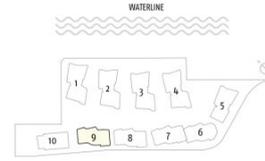








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 09 | TOP 04 | 1. OBERGESCHOSS



FASSADENANSICHT

ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)

Wohnfläche:	88,35 m ²
Loggia + AR:	26,43 m ²
NNF:	114,78 m ²
Keller:	10,51 m ²
Balkon:	2,76 m ²

Index: V05



Überwindliche Grundrisssituation, Druck- und Lastfälle sowie Höhen und Anordnungen vorbehalten.
Für größere Details ist ausschließlich die Bau- und Baueingangszeichnung verbindlich. Bei Anordnungsänderungen
sind nach schriftlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Maßnahmen zu treffen. Die dargestellte Höhenangabe –
abhängig von Druck, Anordnungen, Material und M – ist nicht Bestandteil der Vertragsunterlagen und dient nur als
Orientierungshilfe.
Alle Querschnittsangaben sind nach Baubauarbeiten berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie beispielweise
Fliesen und Kleber.



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 m²- 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 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, Bootslichegeplätze
- 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