

## Investment der Extraklasse: The Shore



**Objektnummer: 45214**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kuchelauer Hafenstraße 98        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 98,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Garten:                       | 87,04 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 46,35 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,96 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 1.259.259,26 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

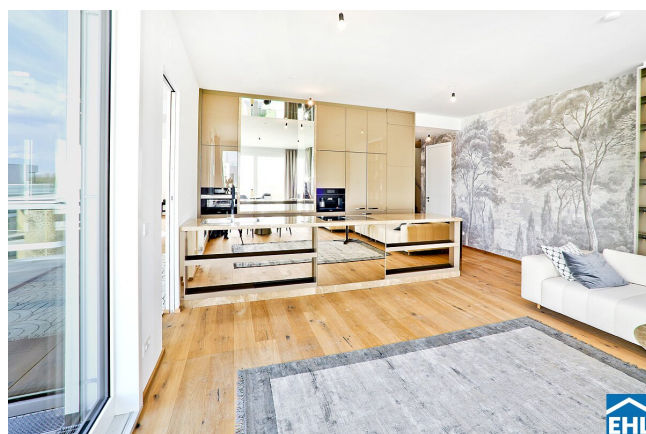
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

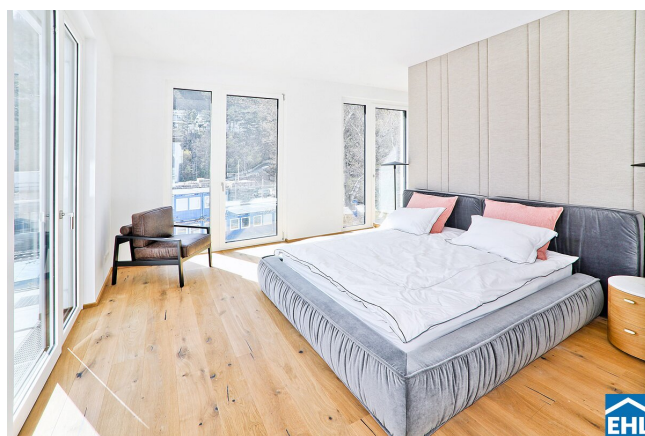
## Ihr Ansprechpartner



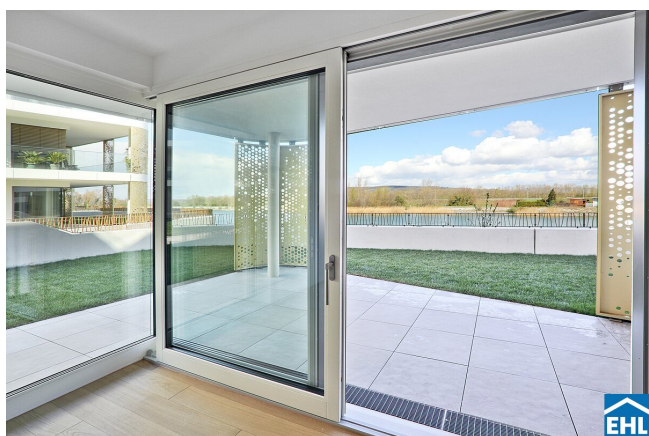
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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















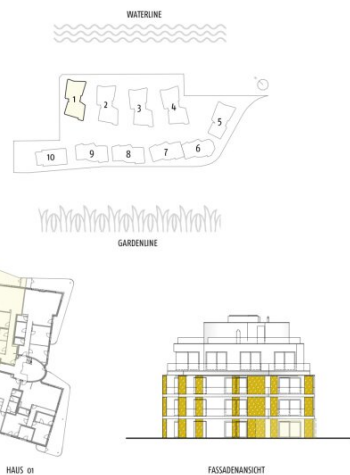
The SHORE

Living the Shore  
Way of Life

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 01 | TOP 03 | EIGENGARTEN



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)



|                  |           |
|------------------|-----------|
| Wohnfläche:      | 97,81 m²  |
| Loggia + AR:     | 39,21 m²  |
| NNF:             | 137,02 m² |
| Keller:          | 6,68 m²   |
| Hobby + AR + VR: | 39,67 m²  |
| Eigengarten:     | 87,04 m²  |

Index: V07



Streckenfähige Grundrissinformation, Druck- und Lesefehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.  
Die gezeigten Bauteile sind ausschließlich als Bau- und Ausführungsbeschreibung vorzulegen. Die Anordnungspläne sind nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Bauteile zu prüfen. Die dargestellte Planung – insbesondere die Lage, die Größe, die Form und die Farbe – ist nicht Bestandteil der Information und dient nur als Orientierungshilfe.  
Die Bauteile sind in der Lage und nach Bauteilebereich und berücksichtigen keine Wandstärke wie beispielsweise Fliesen und Mauerwerk.



The SHORE

Living the Shore  
Way of Life

KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 01 | TOP 03 | ERDGESCHOSS



Erdgeschoss

Untergeschoss



|                  |           |
|------------------|-----------|
| Wohnfläche:      | 97,81 m²  |
| Loggia + AR:     | 39,21 m²  |
| NNF:             | 137,02 m² |
| Keller:          | 6,68 m²   |
| Hobby + AR + VR: | 39,67 m²  |
| Eigengarten:     | 87,04 m²  |

Index: V07



Stichtagsaktuelle Grundstücksinformation, Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.  
Für geplante Bauprojekte ist ausschließlich die Bau- und Baubestimmungsbildung verbindlich. Die Baubestimmungsbildung  
nach technischer Abklärung mit der jeweiligen Baubestimmung zu erfolgen. Die dargestellte Planung -  
geplante Baubestimmung, Baubestimmung, Baubestimmung und Baubestimmung - ist nicht Bestandteil des Baubestimmungsbildung und dient nur als  
Baubestimmungsbildung.  
Die Baubestimmungsbildung und nach Baubestimmungsbildung berechnete und berücksichtigte keine Baubestimmungsbildung wie Baubestimmungsbildung  
Planung und Baubestimmung.



# Objektbeschreibung

## The Shore

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 in errichtet wurden, zeichnen sich durch ein wegweisendes Individualisierungskonzept aus, das jedes noch so kleine Detail, bietet.

## Schlau investieren

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
- Energiekennzahlen:
  - Haus 1-4: Energieklasse B, HWB: 23,96 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,816
  - Haus 5: Energieklasse B, HWB: 23,53 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,808
  - Haus 6-9: Energieklasse B, HWB: 23,49 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,807
  - Haus 10: Energieklasse B, HWB: 21,41 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,791

## **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

Betriebskosten Bewirtschaftungskosten/Rücklage der Wohnungen und Parkplätze entnehmen Sie bitte der Preisliste!

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 258.333,- bis EUR 4.628.704,- netto zzgl. 20% USt.

**Kaufpreise der PKW-Stellplätze** EUR 35.000,- Netto zzgl. 20% USt.

**Kaufpreise der Bootliegeplätze** EUR 18.500,- Netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

## **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: bereits bezugsfertig**

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Nähere Informationen finden Sie auch unter: [www.ehl.at/theshore](http://www.ehl.at/theshore)

Ein Flug über das  
Projekt!

<https://www.dropbox.com/s/yapz3rjs4geqtdv/Theshore%20Final%20Version%202.mov?dl=0>

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang  
unter:

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

Bei der auf den Fotos abgebildeten Wohnung handelt es sich um eine Musterwohnung welche einen Eindruck der Ausstattung vermitteln soll.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.375m  
Apotheke <1.600m  
Klinik <3.650m  
Krankenhaus <2.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.550m  
Kindergarten <650m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <975m  
Bäckerei <1.650m  
Einkaufszentrum <2.675m

### **Sonstige**

Bank <1.675m  
Geldautomat <1.675m  
Post <625m  
Polizei <2.475m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <4.400m

Bahnhof <1.575m

Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap