

Entspannen im THE SHORE – Wohnen zwischen Grünflächen & Badestrand



Objektnummer: 73115

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuchelauer Hafenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	126,33 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	9,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	3.290,00 €
Kaltmiete (netto)	2.530,11 €
Kaltmiete	2.990,91 €
Betriebskosten:	460,80 €
USt.:	299,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

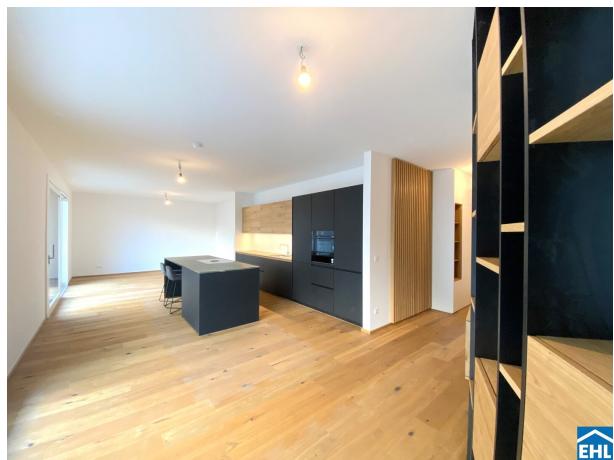


Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH



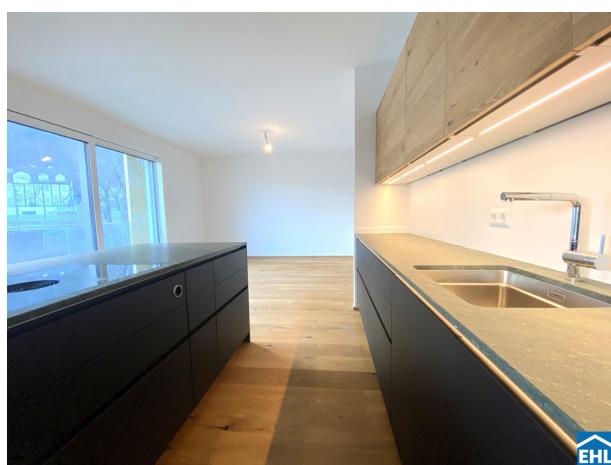
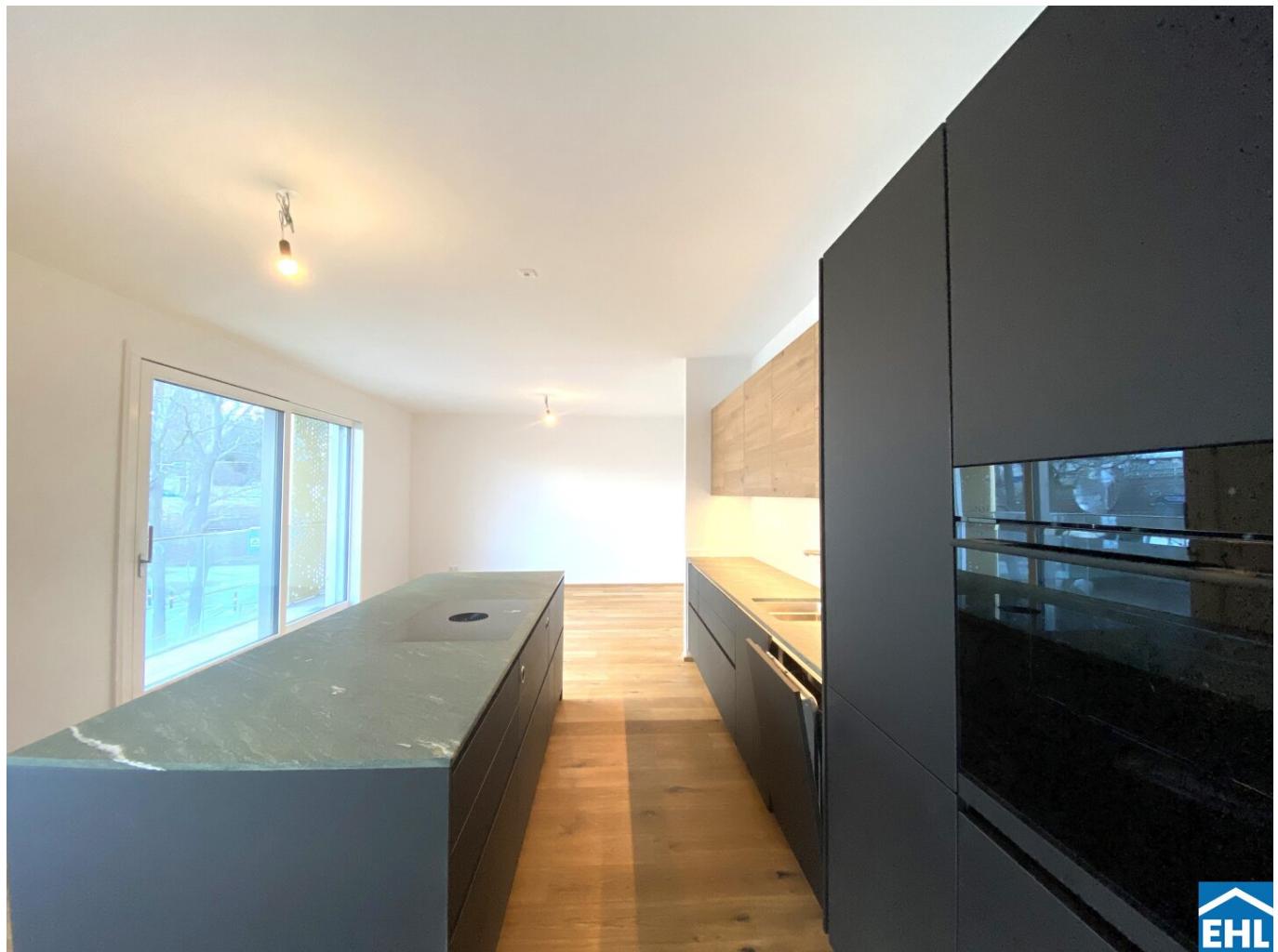
EHL



EHL

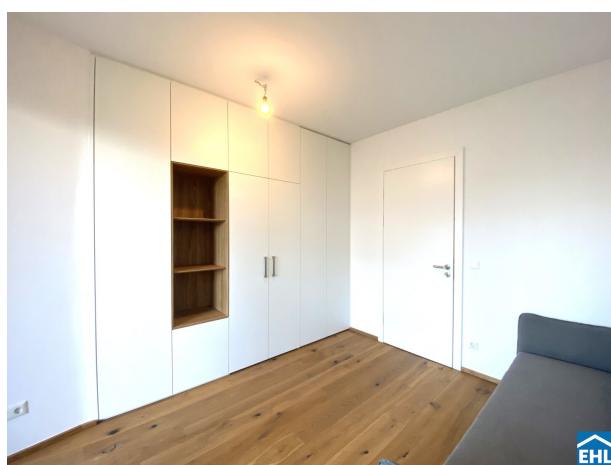


EHL





EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



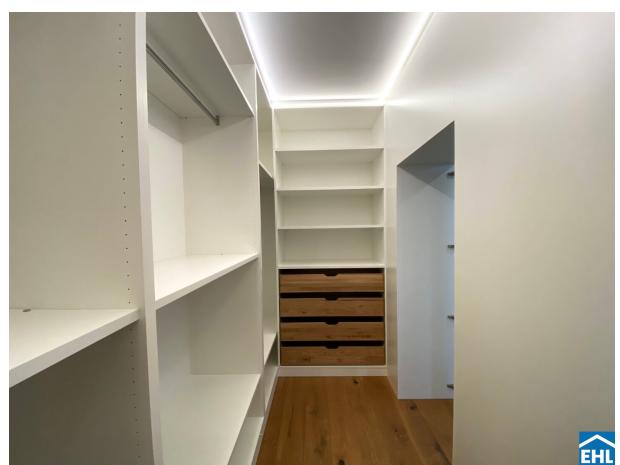
EHL



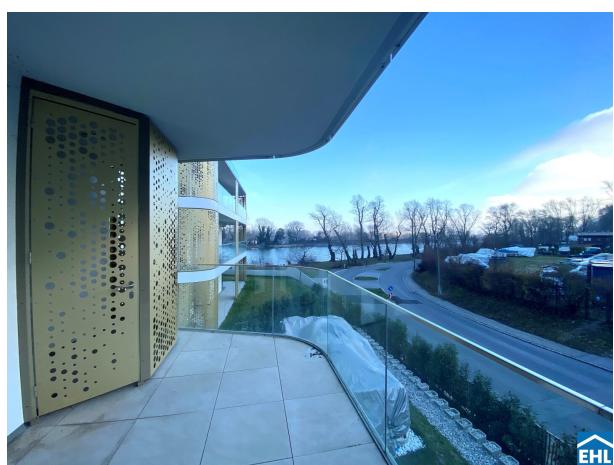
EHL



EHL



EHL





EHL

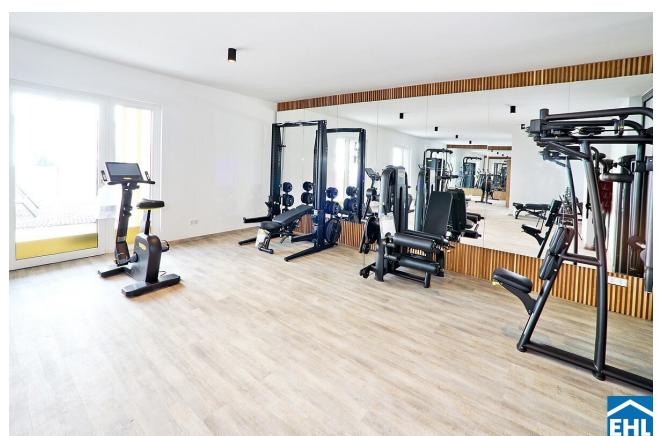


EHL



EHL

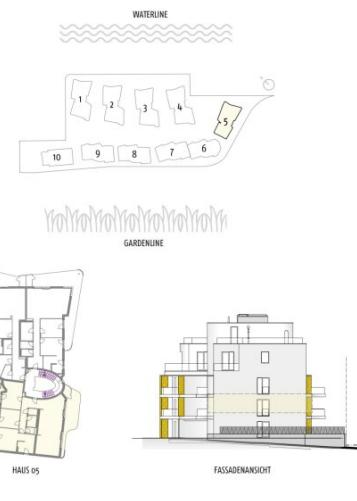








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 05 | TOP 04 | 1. OBERGESCHOSS



Wohnfläche:	126,33 m ²
Loggia + AR:	27,50 m ²
NNF:	153,83 m ²
Keller:	9,47 m ²
Balkon	14,13 m ²

Urheberliche Grundrissinformation: Druck- und Schleifen sowie Änderungen vorbehalten.
Für geplante Baumaßnahmen ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Errichtungspläne
sind nach temineller Abstimmung mit der Baubehörde Maßnahmen zu nehmen, um die dargestellte Wohnung
gegenüber dem Bauauftrag zu ändern. Der Bauauftrag ist nicht bindend und darf nicht als Baugenehmigung angesehen werden.
Alle Quadratmeterangaben sind nach Raumausmaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielweise
Marmor und Verputz.

Index: Vor

WOHN
KONZEPT
IMMOBILIEN

VERMARKTUNG DURCH

WK
ENTWICKLUNG DURCH

0 1 2 3 4



EHL

Objektbeschreibung

Entspannen im THE SHORE – Wohnen zwischen Grünflächen & Badestrand

Direkt am Wasser, am Rand des 19. Bezirks und nur ca. 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt, befindet sich dieses exklusive Wohnprojekt THE SHORE. Umgeben von Wienerwald, Donauufer und der Infrastruktur von Klosterneuburg genießen Sie hier Ruhe, Natur und urbanen Komfort gleichzeitig. Restaurants, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. THE SHORE steht für ein modernes Lifestyle-Konzept, das Freiheit, Fitness, Gesundheit und Wellness vereint.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und besticht durch eine großzügige, helle Wohnküche, drei separat begehbar Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer (einmal mit Wanne, WC und Doppelwaschbecken, einmal mit Dusche), eine separate Toilette, Abstellraum und Vorraum. Zwei Freiflächen laden zum Entspannen ein, zusätzlich gibt es zwei praktische Abstellräume auf den Loggien.

Highlights des Projekts

- Großzügige Grün- und Freiflächen
- Badestege, Badestrand, Bootsanlegestege & Lagerboxen für Wassersportgeräte
- Fitnessraum, Sauna, Dampfbad, Yoga- & Partyraum
- Concierge-Service im Haus
- Post- und Lebensmittelboxen
- Kleinkinder- & Jugendspielplatz
- Kellerabteil

Ausstattung

- Durchdachter Grundriss & Smart-Home-System
- Holz-Alu-Fenster
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores/Zip-Screens)
- Hochwertige Parkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Vollausgestattete Marken-Küche
- Wärmeversorgung über ENGIE Energie GmbH

Verkehrsanbindung

- Schnellbahn S40 (Heiligenstadt)
- Bus: 142, 400, 401, 402

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 170,00 angemietet werden.

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 5 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <750m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap