

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:	

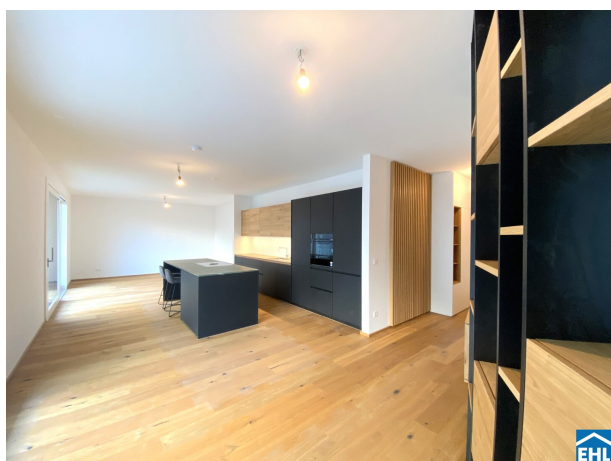
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



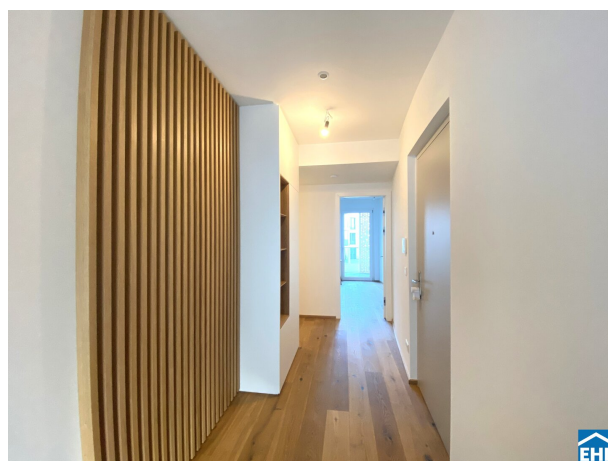
Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH



















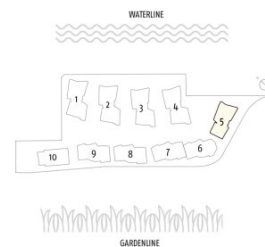




KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
HAUS 05 | TOP 04 | 1. OBERGESCHOSS



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)



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

Index: V07

WOHN
KONZEPT
VERMARKTUNG DURCH

WK
ENTWICKLUNG DURCH



Stichtagsaktuelle Grundrissinformation, Druck- und Lesezeitpunkt sowie Änderungen vorbehalten.
Für geplante Bauteile ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Bei Ausstattungsplanungen
und nach technischer Abstimmung mit der jeweiligen Baufirma zu erfolgen. Die dargestellte Planung -
insbesondere Küche, Bad/WC, WC, Bad/WC - ist nicht Bestandteil des Informations- und dient nur als
Illustration.
Die Baugrubenanlagen und nach Baugrubenanlagen berechnete und berücksichtigten keine Wandschneide
Planen und Höhen.



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 begehbare 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 Kautions, 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