

**60m<sup>2</sup> Zweizimmerwohnung mit großer Loggia inklusive  
Garage - THE SHORE mit Concierge, Fitness und Wellness  
1190 Wien**



**Objektnummer: 6460/198**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

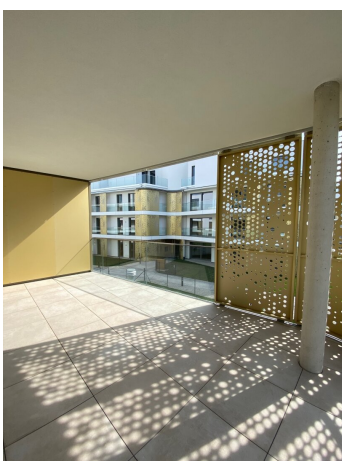


**Ulrike Katharina Dvorak**

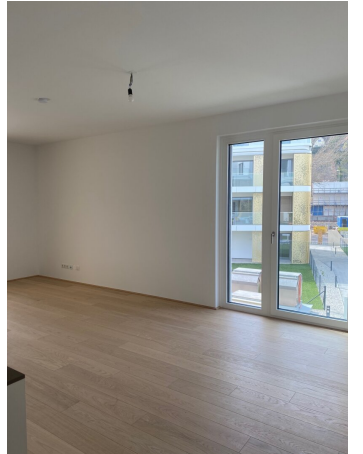
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

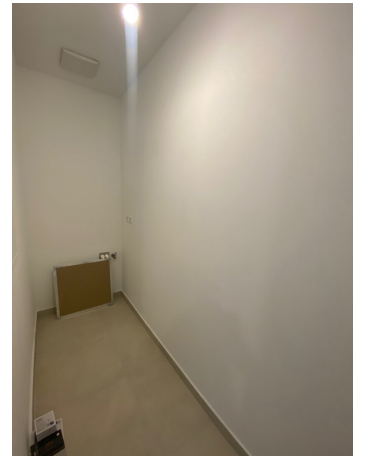
termin zur













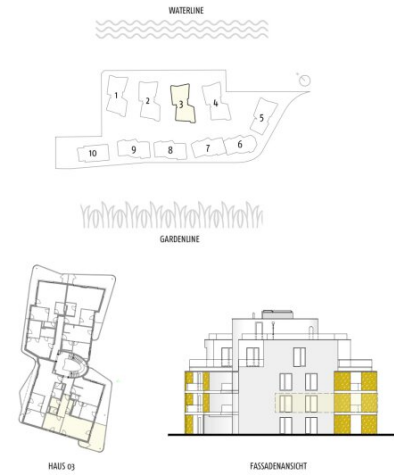




KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 03 | TOP 09 | 1. OBERGESCHOSS



ABGEHÄNGTE DECKE (REDUZIERTE RAUMHÖHE)



<b>Wohnfläche:</b>	60,96 m <sup>2</sup>
<b>Loggia + AR:</b>	22,49 m <sup>2</sup>
<b>NNF:</b>	83,45 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,48 m <sup>2</sup>

Index: V06



Stetigende Grundrisserweiterung, Druck- und Lärmschutz sowie Intimität und Ankerungen vorbehalten.  
Für größere Bauten ist es notwendig, die Bau- und Baubestimmungen zu berücksichtigen. Die Grundrisserweiterung  
und nach technischer Abstimmung mit der vertikalen Nutzung zu erhöhen. Die dargestellte Höhenangabe  
bezieht sich auf die Geländeoberfläche. Änderungen, Nachtrag und M - ist nach Beschluss der Bauleitung und dient nur als  
Orientierungshilfe.  
Alle Baubestimmungen sind nach Baubestimmungen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise  
Fliesen und Mauerwerk.

## Objektbeschreibung

Diese **2 Zimmer Eigentumswohnung mit geräumiger Loggia** befindet sich in dem **exklusiven Wohnprojekt THE SHORE** und wird mit einem Stellplatz in der Garage **PROVISIONSFREI** verkauft.

**Die Wohnung ist derzeit befristet bis 31.08.2024 vermietet und kann danach zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt zur weiteren Vermietung verwendet werden.**

**Projektbeschreibung:**

### THE SHORE

#### Leben am Wasser in Wien

An der Kuchelauer Hafestraße 98 wurde **THE SHORE** 2023 fertiggestellt. Dieses Projekt verbindet Leben in einer der großartigsten Städte der Welt mit urbanem Lebensgefühl und einzigartiger Lage an einem Seitenarm der Donau, welcher für alle Freizeitaktivitäten am Wasser besondere Möglichkeiten bietet. Wohnen am Wasser bietet die Freiheit, sich zu Hause wie im Urlaub zu fühlen - an Wiens Lebensader eine seltene und besondere Möglichkeit.

**THE SHORE besticht durch schlichte Eleganz und erfüllt die Sehnsucht nach einem vollendeten Wohngefühl von Urlaub, Freizeit und umfassenden Service. Concierge, Fitnesscenter, Sauna, Dampfbad und die Möglichkeit für verschiedene Arten des Wassersports bezeichnen das besondere Lebensgefühl von purem Lifestyle.**

**THE SHORE - für höchste Ansprüche:**

Großzügige Freiflächen, viel Licht durch bodentiefe Fensterflächen, hochwertige Ausstattung, Bootsanlegestege, Fitness mit Sauna und Dampfbad, viel Grün durch große Eigengärten, großflächige helle Tiefgarage und vieles mehr.

**THE SHORE** bedient Ihre Bedürfnisse an das perfekte Wohnen - individuell und auf hohem Niveau: vom 2-Zimmer Apartment mit Eigengarten oder Loggia bis hin zum eleganten Penthouse mit Terrassen und Dachterrassen - der richtige Wohnraum - ein unschätzbare Wert!

**THE SHORE** besteht aus 10 architektonisch besonderen und prachtvollen Villen mit jeweils 9 bis 12 Apartments und Größen von 38m<sup>2</sup> bis 360m<sup>2</sup> - alle mit Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen.

#### AUSZUG AUS DER AUSSTATTUNG

- Concierge Service
- Fitnessräume
- Sauna & Dampfbad
- großer Kinderspielplatz
- Tiefgarage
- Bootsanlegeplätze
- Echtholz Parketten
- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige private Freiflächen in Form von Eigengärten, Loggien, Balkonen, Terrassen und Dachterrassen
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpen
- Betonkernaktivierung - Kühlung
- Fenster 3-fach verglast
- Terrassen mit Steckdosen, Außenbeleuchtung & Wasserentnahmestelle (Kemperventile)
- Smart Home System vorbereitet
- Aufzuganlage (Keller bis Dachgeschoß)

## **MEHRWERT**

- Höchste Lebensqualität in außergewöhnlicher Naturlage direkt am Wasser
- Wenige Autominuten entfernt von der Wiener Innenstadt
- Perfekte Architektur und exklusive Ausstattung

- Wertbeständiges Anlageobjekt

## **LAGE und VERKEHRSANBINDUNG**

Der Kuchelauer Hafen entstand um 1900 durch die Errichtung eines Donaudammes an der nordöstlichen Wiener Stadtgrenze. Zwischen dem Leopoldsberg und der Donau entwickelte sich eine höchst attraktive Wohngegend. 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 Autominuten von der Wiener City entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Autobuslinien Richtung Bahnhof Heiligenstadt (U-Bahn, Bus, Schnellbahn) und Richtung Klosterneuburg.

Nicht weit entfernt finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten; Klosterneuburg verfügt über eine perfekte Infrastruktur mit Landeskrankenhaus, Apotheken, Banken, Modeboutiquen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen jeglicher Art. Das Shoppingcenter Q19 erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten.

## **KONDITIONEN**

### **Haus 3 Top 8**

**Kaufpreis Wohnung mit Stellplatz in der Garage: € 599.000,-**

**Optional Bootsanleger im Projekt: € 25.000,-**

**Provision: 3% zzgl. 20 % USt vom Kaufpreis**

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Ulrike Dvorak unter +43 676 629 40 50 oder unter UD@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in*

*(Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap