

## 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	9,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,49 kWh / m <sup>2</sup> * 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



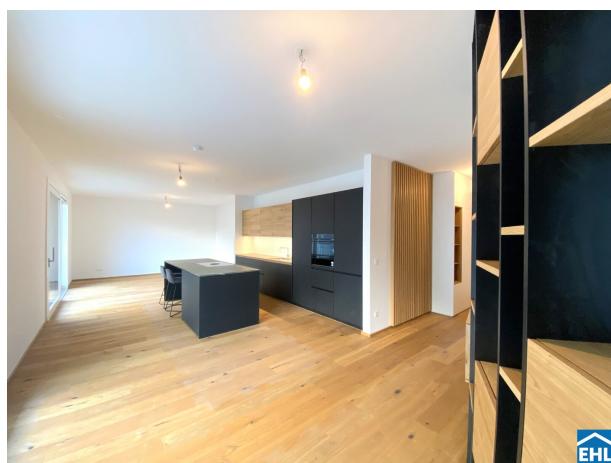
**Helena Rohrauer**

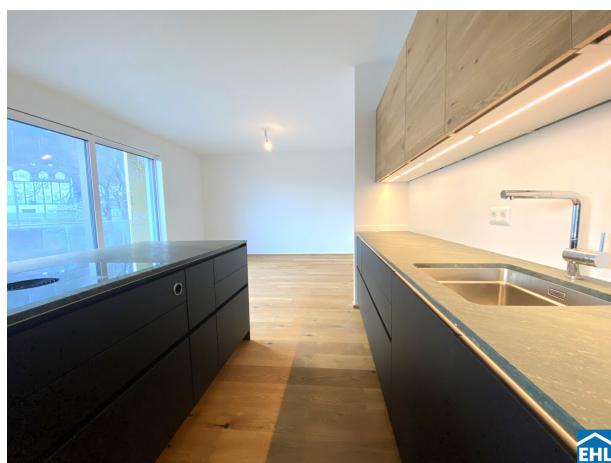
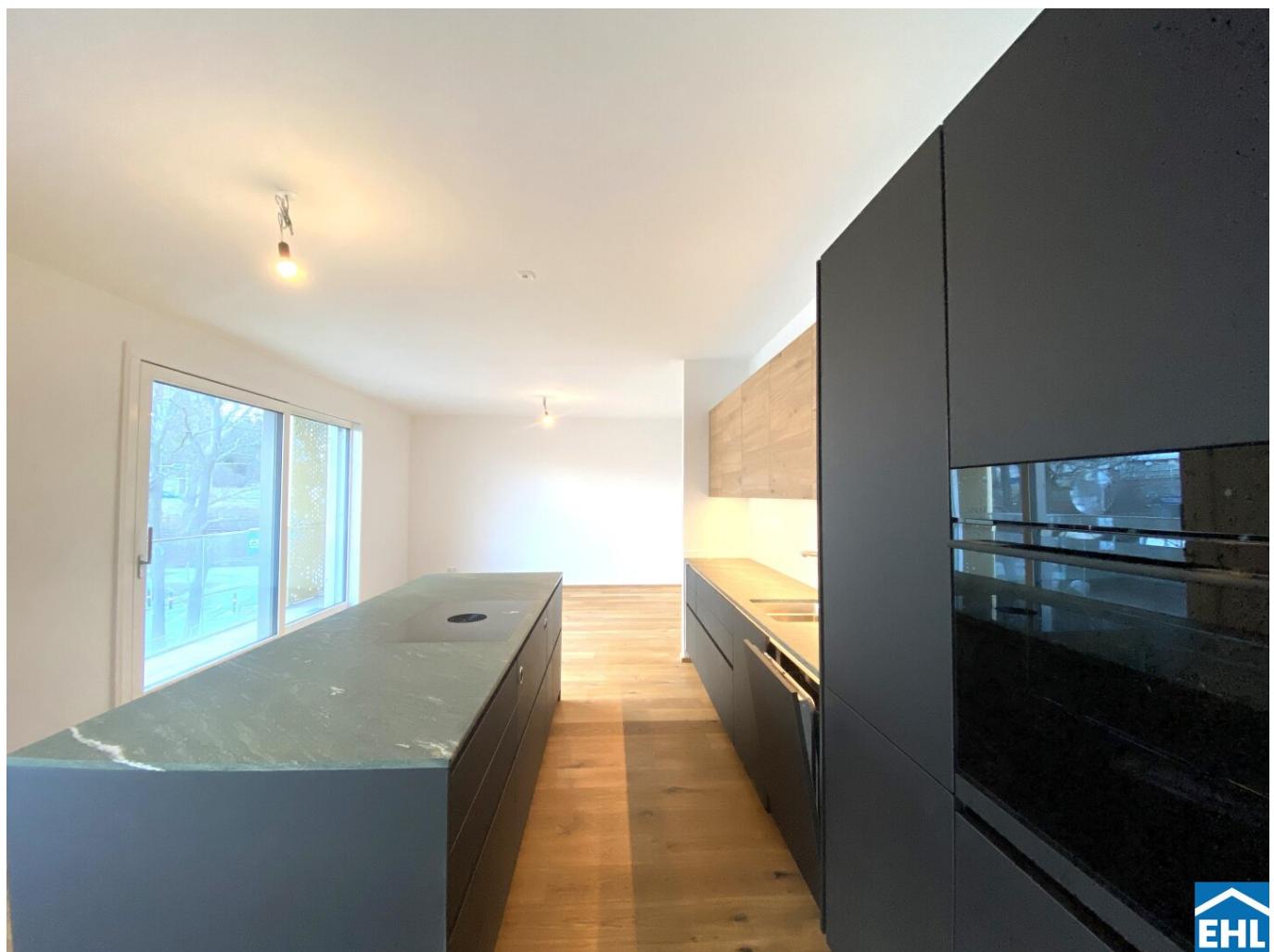
EHL Wohnen GmbH

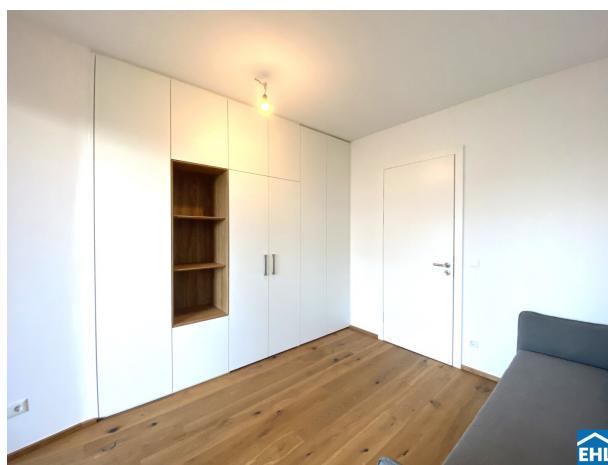


Mitglied des  
immobilienring.at

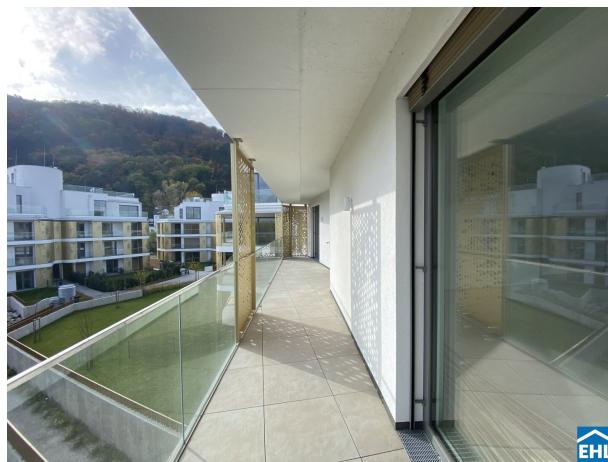
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





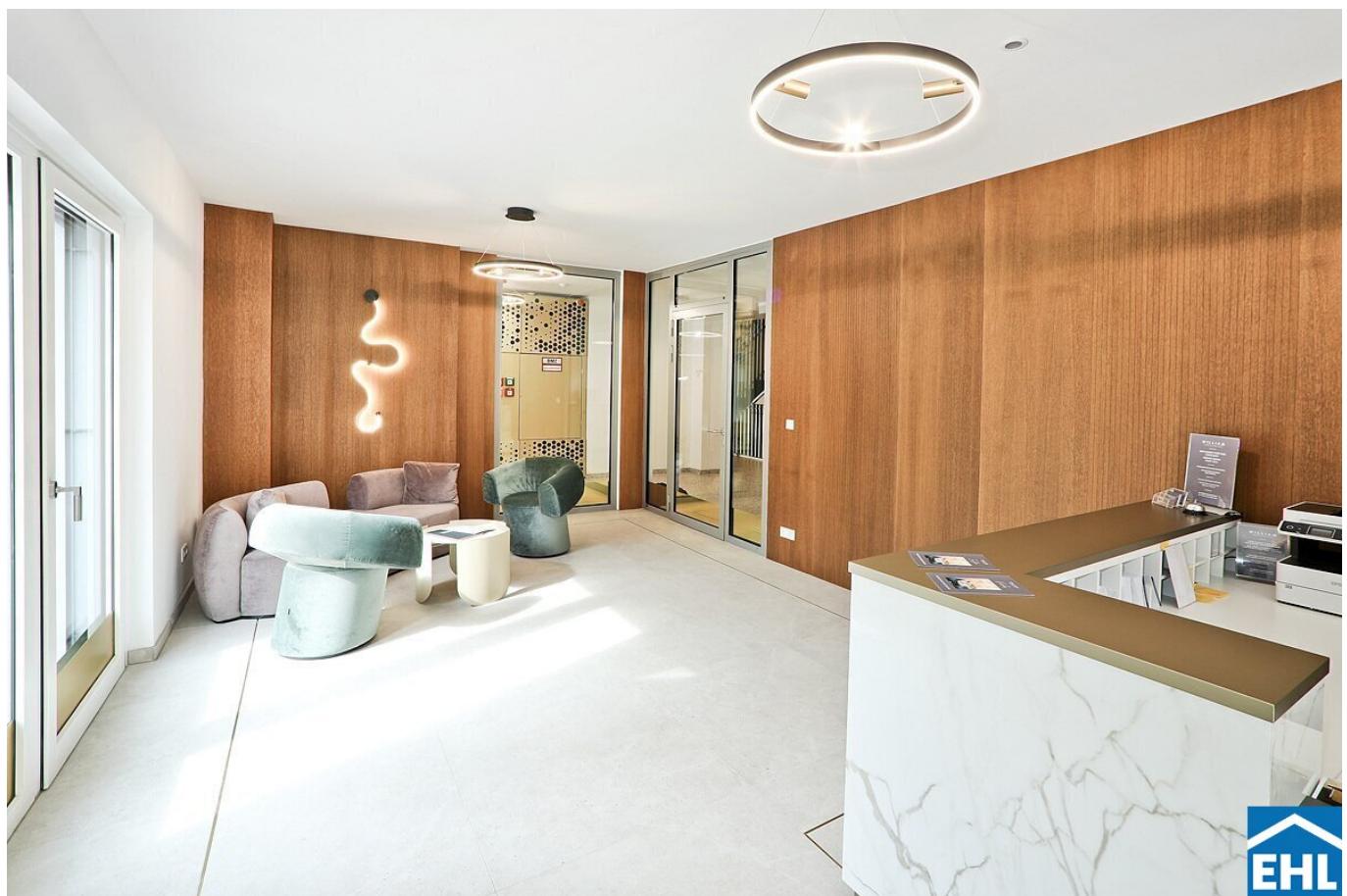
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



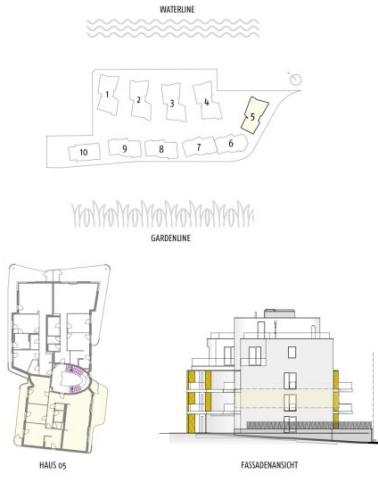








KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
HAUS 05 | TOP 04 | 1. OBERGESCHOSS



Wohnfläche: 126,33 m²  
Loggia + AR: 27,50 m²  
NNF: 153,83 m²  
Keller: 9,47 m²  
Balkon: 14,13 m²

Unverbindliche Grundrissinformation. Deck- und Söldchenräume mit Balken und Deckenengen verhakt. Für geplante Baumaßnahmen ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Errichtungspläne sind nach temperatur-abhängig mit der Verladekosten Naturstein zu nehmen. Die dargestellte Wohnung ist unverbindlich. Die Angaben sind ohne Gewähr. Der Kaufpreis und die tatsächliche Befindlichkeit der Wohnung kann von den tatsächlichen Angaben abweichen. Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr. Alle Quadratmeterangaben sind nach Wohnbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielweise Marmor und Verputz.



Index: Vor



VERMARKTUNG DURCH



ENTWICKLUNG DURCH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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 begehbarer 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, Bootsanlegesteg & Lagerboxen für Wassersportgeräte
- Fitnessraum, Sauna, Dampfbad, Yoga- & Partyraum
- Concierge-Service im Haus
- Post- und Lebensmittelboxen
- Kleinkinder- & Jugendspielplatz
- Kellerabteil

### Ausstattung



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 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 Doppelmauers – 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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN