

**URLAUB ZU HAUSE mit echtem Privatstrand - WOHNEN  
IM GRÜNEN AM WASSER - 1190 Wien**



**Objektnummer: 6460/208**

**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>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

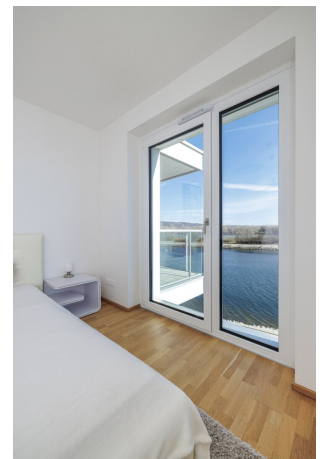
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

















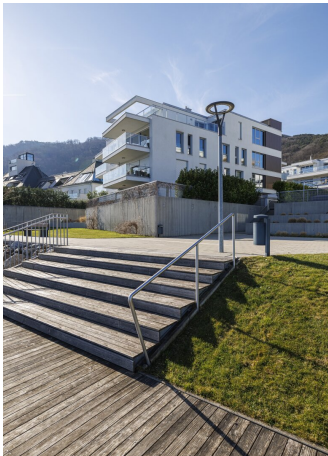








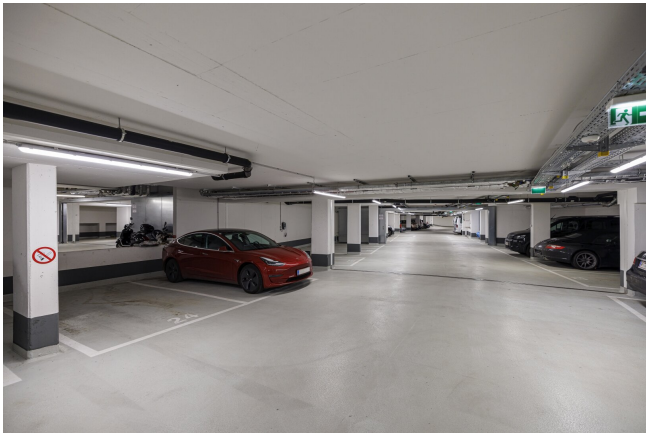


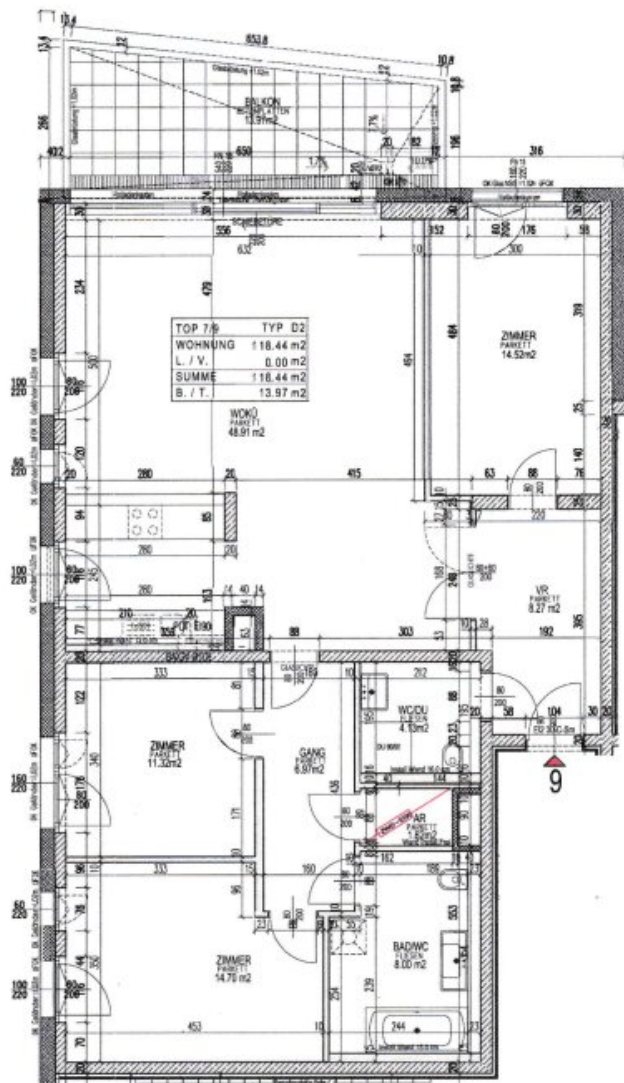












## Objektbeschreibung

### AUF AUGENHÖHE MIT DEN DONAUDAMPFERN

Auf dem ehemaligen Areal der Tegetthoffkaserne befindet sich **direkt am Wasser** diese wunderschöne und helle Eigentumswohnung. Der derzeitige Eigentümer hat die Wohnung 2017 erworben und nahezu nicht genützt. Daher **gleicht der Zustand einem Erstbezug**.

Jedoch ist die wahre Besonderheit eine andere: wo sonst in Wien können Sie auf der Terrasse sitzen und haben das Gefühl über dem Wasser zu schweben? Wo sonst können Sie im Bett liegen und den vorbeiziehenden Donaudampfern zusehen? Wo sonst können Sie das **Abendessen mit Blick auf die Donau zubereiten**? Wo sonst hören Sie außer dem Tuten der Schiffe und dem Kreischen der Möwen nichts? Wo sonst können Sie aus **jedem Zimmer das Wasser sehen**? Normalerweise doch nur im Urlaub. Bei dieser Wohnung ist jedoch alles der Fall. Sie ist wirklich außergewöhnlich und einzigartig.

Das 4-Zimmer-Apartment bietet Ihnen auf **119m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein traumhaftes Zuhause, mit **Urlaubsgefühl jeden Tag**. Die helle und freundliche Gestaltung und der perfekte Grundriss sorgen für eine wohltuende Atmosphäre. Wenn Sie gerne mit dem **Kajak, Ruderboot oder SUP über das Wasser gleiten** - am Privatstrand des Areals befindet sich ein **extra Aufbewahrungsraum** für alle Wassersportgeräte. Wenn Sie sich nach der Arbeit oder am Wochenende zum schwimmen begeben möchten - ein **privater, großzügiger Badestrand** bietet die erstklassige Gelegenheit dazu.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens und profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur sowie einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

### CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung:

- durch die Lage im 2. Stock ausgesprochen hell und sonnig
- herrliche Terrasse über dem Wasser
- hochwertige Parkettböden mit Fußbodenheizung
- große offene Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse

- 3 Schlafzimmer mit Blick auf das Wasser, getrennt begehbar
- 2 Badezimmer einmal mit Dusche und einmal mit Wanne, beide mit WC´s, mit zeitlosem Feinsteinzeug ausgestattet
- Abstellraum

#### **RAUMAUFTeilUNG:**

- Vorraum
- Wohnküche mit Kochinsel
- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- 2 Bäder mit Dusche und Wanne sowie WC´s
- Abstellraum

#### **NACHBARSCHAFT:**

In Döbling, dem 19. Bezirk von Wien, lässt es sich ausgezeichnet leben. Diese Gegend ist bekannt für ihre attraktiven Wohnviertel, ihre grünen Parks und Gärten sowie für ihre erstklassige Lebensqualität.

Eines der charakteristischen Merkmale von Döbling ist seine Vielfalt. Hier finden Sie sowohl historische Villenviertel als auch moderne Wohnanlagen, die für jeden Geschmack und Bedarf geeignet sind. Die Nähe zum Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spazierengehen. Geschätzt wird nicht nur die alpine Luft des Neunzehnten, sondern auch seine natürlichen Ressourcen – angebaut in ausladenden Weingärten, ausgeschenkt in einladenden Heurigen. Die Weine von den Döblinger Lagen genießen Weltruhm.

Döbling ist auch für seine exzellenten Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen bekannt, was es besonders attraktiv für Familien macht.

Darüber hinaus bietet Döbling eine reiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen.

Das Leben am Kuchelauer Hafen in Wien-Döbling bietet eine einzigartige Mischung aus städtischem Flair und natürlicher Schönheit. Der Hafen liegt direkt am Ufer der Donau und bietet Bewohnern eine idyllische Umgebung mit Blick auf das Wasser und die umliegenden Grünflächen.

Die Lage am Wasser schafft eine entspannte Atmosphäre und lädt zu Aktivitäten im Freien ein, wie Spaziergänge entlang des Donauufers, Radtouren oder Bootsfahrten.

### **INFRASTRUKTUR:**

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 das Objekt 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.

### **IHR MEHRWERT:**

- tägliches Urlaubsgefühl
- großzügiger und heller Lebensraum
- weitläufiger, privater Badestrand mit Steg und Liegewiese
- Lagerraum für Boote und SUP´s
- Umkleieraum und WC´s am Wasser
- absolute Ruhelage (keine Lärmbelastung durch Flugzeuge oder Autos)
- in 15 Autominuten im 1. Bezirk

### **KONDITIONEN:**

Kaufpreis Wohnung und Stellplatz in der Garage auf Anfrage

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@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 <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

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