

**Zweitbezug: Luxus trifft auf Naturerlebnis mit Privatstrand.**



**Objektnummer: 3990**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	114,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	2.590,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.018,60 €
<b>Kaltmiete</b>	2.354,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	336,00 €
<b>USt.:</b>	235,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**





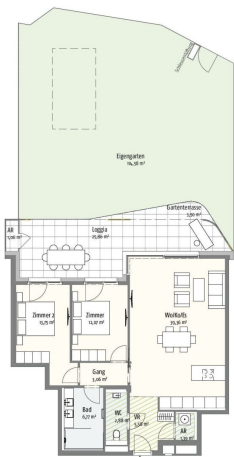














IMMOBILIENCARD  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



**WKO** 

**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01007403**  
Treuhänder-Nummer

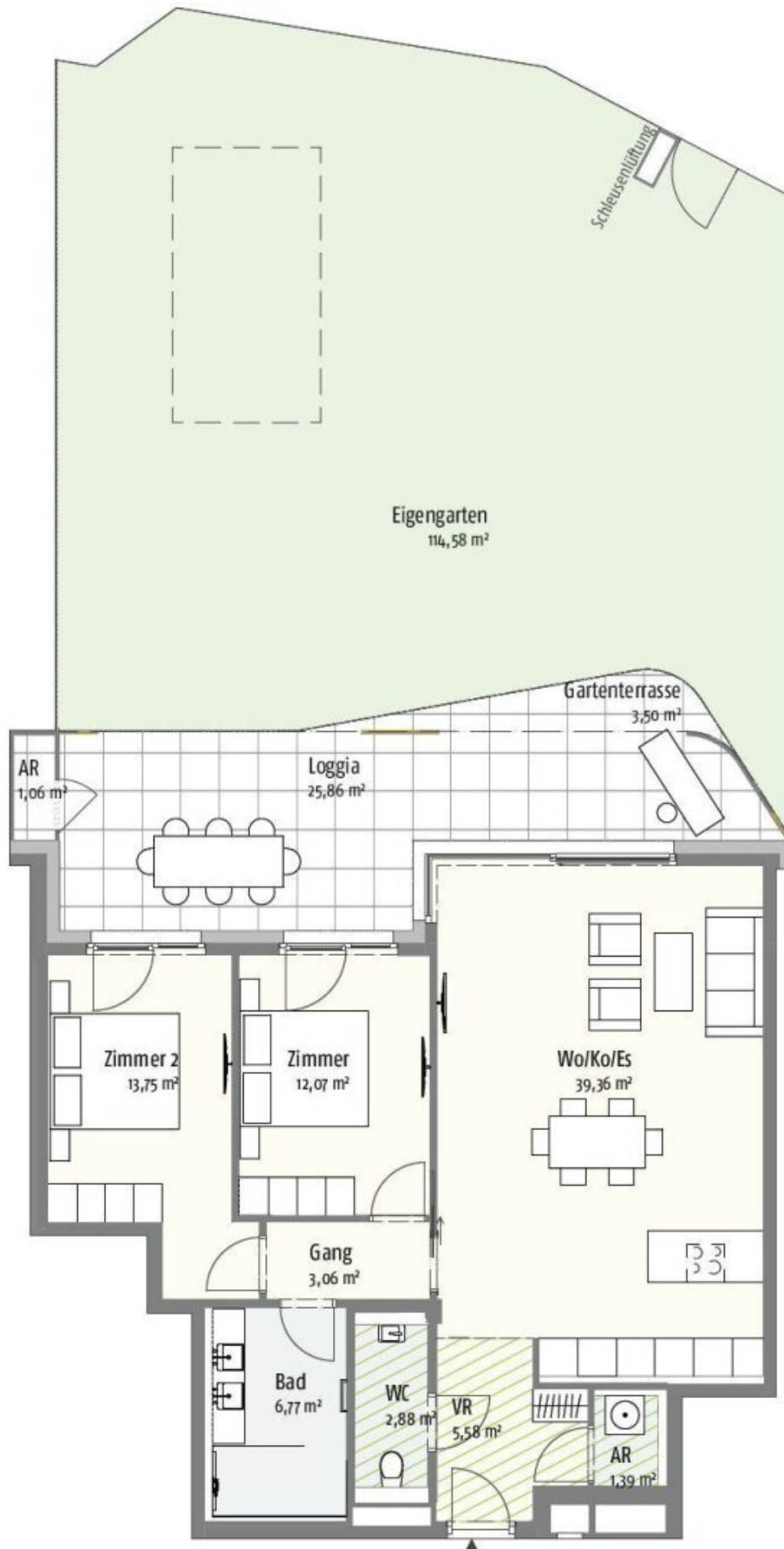
**46762v**  
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



**IMMY 2025 SILBER**  
**Makler**  
**ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**



## Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende **exklusive Gartenwohnung** bietet den zukünftigen Mietern **Stadtleben mit entspanntem Urlaubsfeeling**. Sie befindet sich in der **Luxus-Wohnanlage THE SHORE** mit in Summe 10 architektonisch einzigartigen Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments sowie einer hellen Tiefgarage.

Die **exklusive 3-Zimmer-Wohnung im ZWEITBEZUG** mit einladender Loggia und großem Eigengarten bietet dem zukünftigen Mieter ein außergewöhnliches Wohnerlebnis **MIT PRIVATSTRAND**. Die Wohnung verfügt über eine **großzügige Wohnküche mit edler Markenküche und Ausgang auf die Loggia**, **2 Schlafzimmer - beide mit Ausgang auf die Loggia**, ein **edel-ausgestattetes Badezimmer** mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und Rainshower sowie eine Handtuchtrockner und im Vorzimmer ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit WM-Anschluss.

### Die exklusive TOP-Ausstattung der GARTENWOHNUNG:

- **Perfekt durchgeplanter Grundriss, smarte Technologie und hochklassige Ausstattungselemente**
- **Attraktive Loggia mit Terrasse**
- **Großzügiger Privatgarten**
- **Elegante Küche mit Kochinsel und allen Markengeräten**
- **Abstellraum mit WM-Anschluss**
- **Holz-Alu-Fenster**
- **Wohnungseingangstüren: Sicherheitstüre mit elektronischem und herkömmlichem Türschloss**
- **Fußbodenheizung und Temperierung über Deckenkühlung**

- **Smart Home System**
- Parkettböden in den Wohnräumen: Eiche Kaschmir, gefast, gebürstet
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad, WC und Abstellraum: Format 60x60
- **Außenliegender Sonnenschutz** mittels Raffstores/Zip-Screens
- Wärmeversorgung über **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** der ENGIE Energie GmbH
- Gegensprechanlage mit Videosystem

**Die Wohnung kann leer oder teilmöbliert gemietet werden. Details zur Möbelmiete auf Anfrage.**

**Der Garagenplatz kann zusätzlich um € 153,60 p.M. angemietet werden.**

**Das exklusive Luxus-Domizil am Wasser bietet seinen Bewohnern die folgenden Annehmlichkeiten:**

- *Riesige Freiflächen, Bootsanlegestege und Fitnessraum mit Sauna und Dampfbad*
- *Wunderschön gestaltete Allgemeine Park- und Grünanlage*
- *Post- und Lebensmittelboxen für die Anlieferung von Einkäufen*
- *Hausinternes Concierge Service*

- *Sauna / Yoga / Party / Fitness Raum*
- *Badestege und Badestrand*
- *Kleinkinder- und Jugendspielplatz*

### **Die Lage:**

- Die Gartenwohnung liegt im 19. Bezirk an der Grenze zu Klosterneuburg in besonderer Lage direkt an der Döblinger Donau im Kuchelauer Hafen und Nähe zum Kahlenbergedorf.
- **Direkter Wasserzugang für alle Bewohner über einen Privatsteg zum ruhigen Arm der Donau.**
- Das luxuriöse Domizil mit modernem Komfort und Sicherheit befindet sich **nur 15 Min. von der Wiener Innenstadt entfernt.**
- **Klosterneuburg** erreicht man **in ca. 5 Min.**
- Ein Bus - alle 10 Min. direkt gegenüber bietet Anbindung an die **U4 "Heiligenstadt"** bzw. die **Straßenbahn D "Nußdorf"** bzw. **nach Klosterneuburg** und zur **S-Bahn**
- Das **Einkaufszentrum Q19** ist **6 Automin.** entfernt.
- In der unmittelbaren Umgebung von THE SHORE finden Sie eine **Vielzahl an Gastronomie, Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Ihr persönlicher Kontakt:**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

**a.wagner@anobis.at**

**Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at**

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

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