

**1. Reihe am Wasser! Gartenoase mit 131m2 Garten inkl.
Wellness - 365 Tage Urlaub**



DSC_9837

Objektnummer: 1939/163774

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,76 m ²
Zimmer:	3
Garten:	131,43 m ²
Keller:	6,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

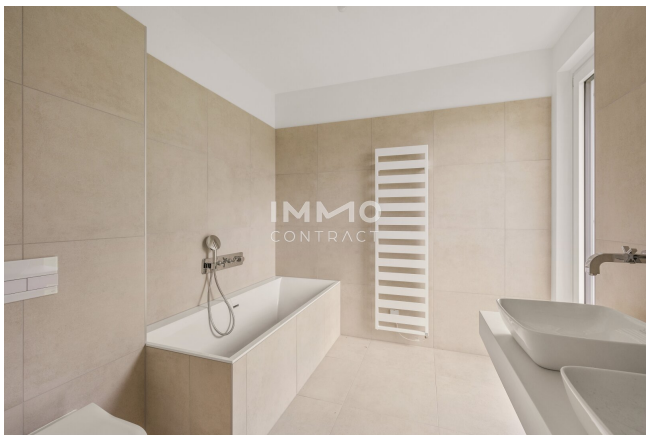


Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8196
H +43 664 6000 8196
F +43 732 890 800 2466

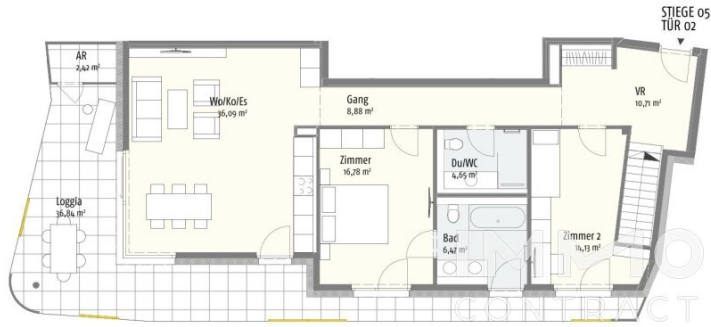




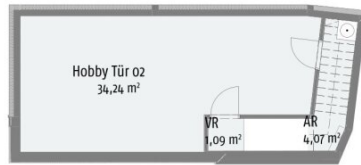




KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 05 | TÜR 02 | ERDGESCHOSS



Erdgeschoss



Untergeschoss



STIEGE 05



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	97,71 m ²
Loggia + AR:	39,26 m ²
NNF:	136,97 m ²
Keller:	6,37 m ²
Hobby +AR + VR:	39,40 m ²
Eigengarten:	131,43 m ²

Index: V02



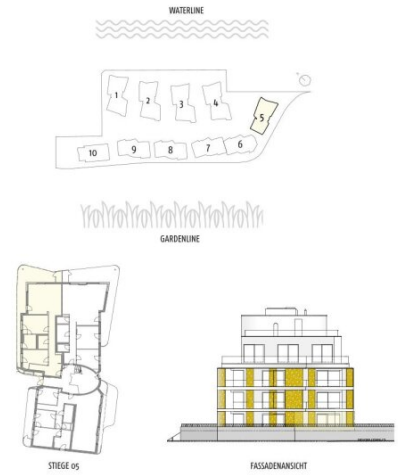
ENTWICKLUNG DURCH



Ständige Änderungen vorbehalten. Druck- und Lesefehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Für größere Details ist ausschließlich die Bau- und Bestandsbeschreibung verbindlich. Die dargestellten Umgebungen und nachvollziehbare Zustände sind der bestmögliche Referenzfall zu entnehmen. Die dargestellten Höhen- und Längenangaben sind nach den Bauunterlagen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie beispielsweise Fliese und Putzwerk.



KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 05 | TÜR 02 | EIGENGARTEN



Wohnfläche:	97,71 m ²
Loggia + AR:	39,26 m ²
NNF:	136,97 m ²
Keller:	6,37 m ²
Hobby +AR + VR:	39,40 m ²
Eigengarten:	131,43 m ²

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



Stichtische Grenzkonformation Druck- und Lasteinwirkungen sowie Höhen und Abmessungen vorbehalten.
Für größere Details ist ausschließlich die Bau- und Baubestimmungsbildung verbindlich. Die Anordnungsangaben
sind nach technischer Zeichnung mit der vertikalen Referenzlinie zu verstehen. Die gezeichnete Höhenangabe
bezieht sich auf die Geländeoberfläche. Die Höhenangaben sind nach der Höhenangabe des Landesamtes und sind nur als
Bauabstimmungsangaben und nach Höhenangaben berechnet und berücksichtigen keine Wundertage wie beispielsweise
Flüsse und Kanäle.

Objektbeschreibung

Luxus und Exklusivität neu definiert – Wohn(T)raum am Wasser

Die Faszination von Lebensqualität in Form von idyllischer, exklusiver Lage in Symbiose mit Wohnraum, der den höchsten Ansprüchen genügt, wird hier perfekt zur Vollendung gebracht. Willkommen in den exklusiven Luxuswohnungen direkt an der Donau im malerischen 19. Bezirk Wiens. Hier, am Kuchelauer Hafen, verschmelzen urbaner Chic und natürliche Idylle zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

118 exklusive und einzigartige Eigentumswohnungen bieten mit 2-7 Zimmern und 37m²-367m² für jedes Bedürfnis die ideale Lösung.

Großzügigen Residenzen mit Balkonen, Loggien und Terrassen bieten nicht nur erstklassigen Wohngenuss sondern auch einen Concierge Service, der Ihnen nahezu alle Wünsche erfüllt. Profitieren Sie besonders von den Highlights eines eigenen Privatstrandes mit Badesteg und Bootsanlegeplätzen. Alternativ zu dem Freizeitparadies direkt vor der eigenen Wohnungstüre, können Sie den Komfort eines eigenen Indoor Spa.- und Wellnessbereichs sowie eines privaten Fitnessbereichs in Anspruch nehmen. Parkmöglichkeiten sind in Form einer Tiefgarage gegeben.

Dieses Projekt vereint modernes Design mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail Ihrer neuen Wohnung wurde mit höchster Präzision und Sorgfalt ausgewählt, um Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente zu bieten. Von lichtdurchfluteten Räumen über luxuriöse Ausstattung bis hin zu atemberaubenden Ausblicken auf die Donau – hier erleben Sie Standard auf höchstem Niveau und beste Lebensqualität.

Genießen Sie den Luxus eines stilvollen urbanen Lebens, direkt an der Donau.

Das Projekt im Überblick:

- 118 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 37m² - 367m²
- großzügige Freiflächen
- ruhige Lage direkt am Wasser und Nahe zur Innenstadt
- privater Badesteg mit Bootsanlegeplätzen, welche käufliche erworben werden können
- Conciergeservice
- Spa- und Fitness-Bereich
- hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer E-Ladestation
- Paketboxen für ein angenehmes Empfangen Ihrer Pakete
- Kinderspielplatz
- Fahrradraum mit E-Ladestationen für E-Bikes

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler gem. § 5 MaklerG tätig sind und mit dem Auftraggeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

Für Fragen zögern Sie bitte nicht uns direkt zu kontaktieren. Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung!

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

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap