

Am Wasser: Familienwohntraum mit eigenem Hobbyraum und großem Eigengarten



DSC_0246

Objektnummer: 1939/163786

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	139,72 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Garten:	279,59 m²
Keller:	12,39 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	975.000,00 €
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



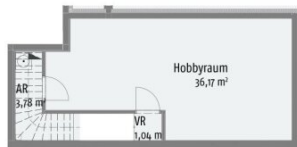








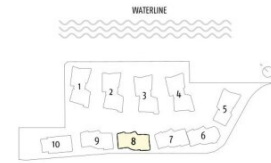
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
STIEGE 08 | TÜR 03 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	139,71 m²
Loggia + AR:	34,63 m²
NNF:	174,34 m²
Terrasse:	4,13 m²
Keller:	12,39 m²
Hobby + AR + VR:	40,99 m²
Eigengarten:	279,59 m²

Überwindliche Grundstücksinformation, Druck- und Lasterhöhen sowie Höhen und Abmessungen sind zu prüfen. Die Angaben sind ausschließlich für die Planung und Ausführung der Bauarbeiten zu verwenden. Die Angaben sind nicht verbindlich und können ohne weiteres geändert werden. Die Angaben sind nicht verbindlich und können ohne weiteres geändert werden. Die Angaben sind nicht verbindlich und können ohne weiteres geändert werden.



ENTWICKLUNG DURCH



Index: V02



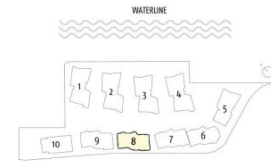
Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98 STIEGE 08 | TÜR 03 | EIGENGARTEN



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	139,71 m ²
Loggia + AR:	34,63 m ²
NNF:	174,34 m ²
Terrasse:	4,13 m ²
Keller:	12,39 m ²
Hobby + AR + VR:	40,99 m ²
Eigengarten:	279,59 m ²

Überwindliche Gartensituation, Druck- und Lärmschutz sowie intimer und ruhiger Aufenthalt.
Die gärtnerischen Qualitäten des Gartens sind durch die Bau- und Gartengestaltung sichergestellt. Die Gartengestaltung ist nach technischer Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu erfolgen. Die dargestellte Höhenlage – gemessenen Punkte, Höhenwerte, Maßstab und Maß – ist nicht Bestandteil der Bauleistung und dient nur als Orientierungshilfe.
Alle Bauleistungen sind nach Bauleistungen berechnet und berücksichtigen keine Wandlücke wie beispielsweise Pflanz- und Treppent.

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 Wohnen 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