

**272m<sup>2</sup> Eigengarten! Luxus Wohnen direkt am Wasser -  
Privater Badesteg inklusive!**



DSC\_0039

**Objektnummer: 127750\_99**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling / Wien 19., Döbling
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	133,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	272,47 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.127.641,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	678,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 0664 6000 8102







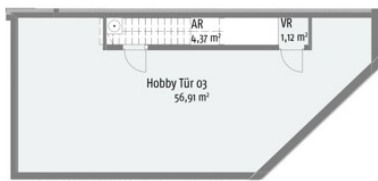








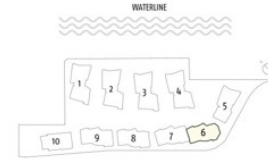
KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 06 | TÜR 03 | ERDGESCHOSS



Untergeschoss



Erdgeschoss



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	133,77 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	27,20 m <sup>2</sup>
NNF:	160,97 m <sup>2</sup>
Terrasse:	10,90 m <sup>2</sup>
Keller:	10,76 m <sup>2</sup>
Hobby +AR + VR:	62,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	272,47 m <sup>2</sup>

Einverständliche Genehmigung: Druck- und Ladelisten sowie Briefen und Änderungen vorbehalten.  
Die gezeigten Bauelemente sind ausschließlich als Bau- und Anbauanforderung vorgesehen. Für Einbauten, Änderungen und nach technischer Zustimmung mit dem Hersteller herzustellen. Die gezeigte Möblierung – ausgenommen Dusche, Badwanne, Wäschekorb und WC – ist nicht Bestandteil der Lieferleistung und dient nur als Orientierungshilfe.  
Alle Qualitätsmerkmale sind nach Baubestimmungen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Kleber.

Index: V02

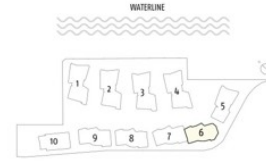


ENTWICKLUNG DURCH





KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98  
STIEGE 06 | TÜR 03 | ERDGESCHOSS



FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	133,77 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	27,20 m <sup>2</sup>
NNF:	160,97 m <sup>2</sup>
Terrasse:	10,90 m <sup>2</sup>
Keller:	10,76 m <sup>2</sup>
Hobby +AR + VR:	62,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	272,47 m <sup>2</sup>

Statische Grundrisssituation: Druck- und Sauglasten sowie Brücken- und Auflagerverhältnisse.  
Die gezeigten Bauteile sind ausschließlich als Bau- und Anlagengrundrisse vorzulegen. Für Einbaueinrichtungen  
und nach technischer Zustimmung mit dem jeweiligen Hersteller zu wählen. Die gezeigte Möblierung -  
ausgenommen Dusche, Badwanne, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als  
Orientierungshilfe.  
Alle Bauteile sind nach Herstellerangaben berechnet und berücksichtigen keine Wandlängen wie beispielweise  
Türen und Fenster.

Index: V02



ENTWICKLUNG DURCH



## Objektbeschreibung

Luxus und Exklusivität neu definiert – Wohn(T)raum am Wasser Die Faszination von Lebensqualität in Form von idyllischer, exklusiver Lage in Symbiose mit Wohntraum, 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 37m<sup>2</sup>- 367m<sup>2</sup> für jedes Bedürfnis die ideale Lösung. Großzügigen Residenzen mit Balkonen, Loggien und Terrassen bieten nicht nur erstklassigen Wohnenuss 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 37m<sup>2</sup> - 367m<sup>2</sup> - 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!