



# Ausgezeichnet beraten. Bestens investiert.

Ihr EHL Angebot | Wohninvestment

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



## Kuchelauer Hafenstraße 98, 1190 Wien



### Investment mit luxuriösem Wohnen am Wasser

An der Stadtgrenze des begehrten 19. Bezirks mit dem Naherholungsgebiet Wienerwald und in unmittelbarer Nähe zu Klosterneuburg liegt the Shore direkt am Wasser und trotzdem nur 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

The Shore besteht aus zehn in Form und Eleganz einzigartigen Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments und Größen von 38 bis 350 m<sup>2</sup>- zuzüglich Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen.

Die Luxus-Wohnhäuser, die hier errichtet wurden, zeichnen sich durch ein wegweisendes Individualisierungskonzept aus, das jedes noch so kleine Detail, bietet.

The Shore verbindet Freiheit, Fitness, Gesundheit und Wellness zu einem einzigartigen luxuriösen Lifestyle-Konzept, das sich aus den Elementen shoreTERRAIN, shoreWATER, shoreSERVICE, shoreLIFESTYLE und shoreLOUNGE zusammensetzt.

Ein Flug über das Projekt:

<https://www.dropbox.com/s/yapz3rjs4geqtdv/TheShore%20Final%20Version%202022.mov?dl=0>



## Das Objekt

- 10 hochwertig ausgestattete Villen mit jeweils 9 bis 23 Apartments
- Insgesamt 125 Wohnungen zwischen 39 und 350 m<sup>2</sup>
- Helle Tiefgarage mit 172 PKW-Stellplätzen und 23 Motorradstellplätzen
- 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, Badestrand, Lagerboxen für Wassersportgeräte, Boots Liegeplätze
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Ladestationen für E-Autos
- Energiekennzahlen:
  - Haus 1-4: Energieklasse B, HWB: 23,96 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,816
  - Haus 5: Energieklasse B, HWB: 23,53 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,808
  - Haus 6-9: Energieklasse B, HWB: 23,49 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,807
  - Haus 10: Energieklasse B, HWB: 21,41 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,791

## Die Ausstattung

- Perfekt durchgeplante Grundrisse, smarte Technologie und hochklassige Ausstattungselemente
- Großzügige Privatgärten
- Attraktive Terrassen oder Loggien für jedes Appartement
- Holz-Alu-Fenster
- Wohnungseingangstüren WK2 oder WK3 mit elektronischem oder herkömmlichem Türschloss
- Fußbodenheizung und Temperierung über Deckenkühlung
- Wärmeversorgung über Wasser-Wasser-Wärmepumpe der ENGIE Energie GmbH
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstores oder Zip-Screens
- Smart Home System für jedes Apartment, auf Wunsch zusätzliche Funktionen möglich
- Parkettböden in den Wohnräumen: Eiche Kaschmir, gefast, gebürstet
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Sanitär- und Abstellräumen: Format 60x60

## Die Lage und Infrastruktur

In der unmittelbaren Umgebung von THE SHORE finden Sie eine Vielzahl an Gastronomie, Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Gelegen zwischen dem begehrten Döbling im 19. Bezirk an der Stadtgrenze zu Klosterneuburg bietet dieses Projekt Ruhe, Erholung und einzigartiges Wohnen am Wasser. So findet man einerseits in wenigen Minuten alle Annehmlichkeiten an Geschäften, Schulen und Restaurants im nahe gelegenen Stadtzentrum von Klosterneuburg und ist aber andererseits innerhalb von 15 Minuten in Wien.

- Schnellbahnstation Heiligenstadt: S40
- Autobus: 142, 400, 401, 402
- B14 Autoschnellstraße

Nähere Informationen finden Sie auch unter: [www.ehl.at/theshore](http://www.ehl.at/theshore)



### Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 258.333,- bis EUR 4.628.704,- netto zzgl. 20% USt.

### Kaufpreise der PKW-Stellplätze

EUR 35.000,- Netto zzgl. 20% USt.

### Kaufpreise der Bootliegeplätze

EUR 18.500,- Netto zzgl. 20% USt.

### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 15,00 netto/m<sup>2</sup>

Bewirtschaftungskosten/Rücklage für Wohnungen und Parkplätze entnehmen Sie bitte der Preisliste!

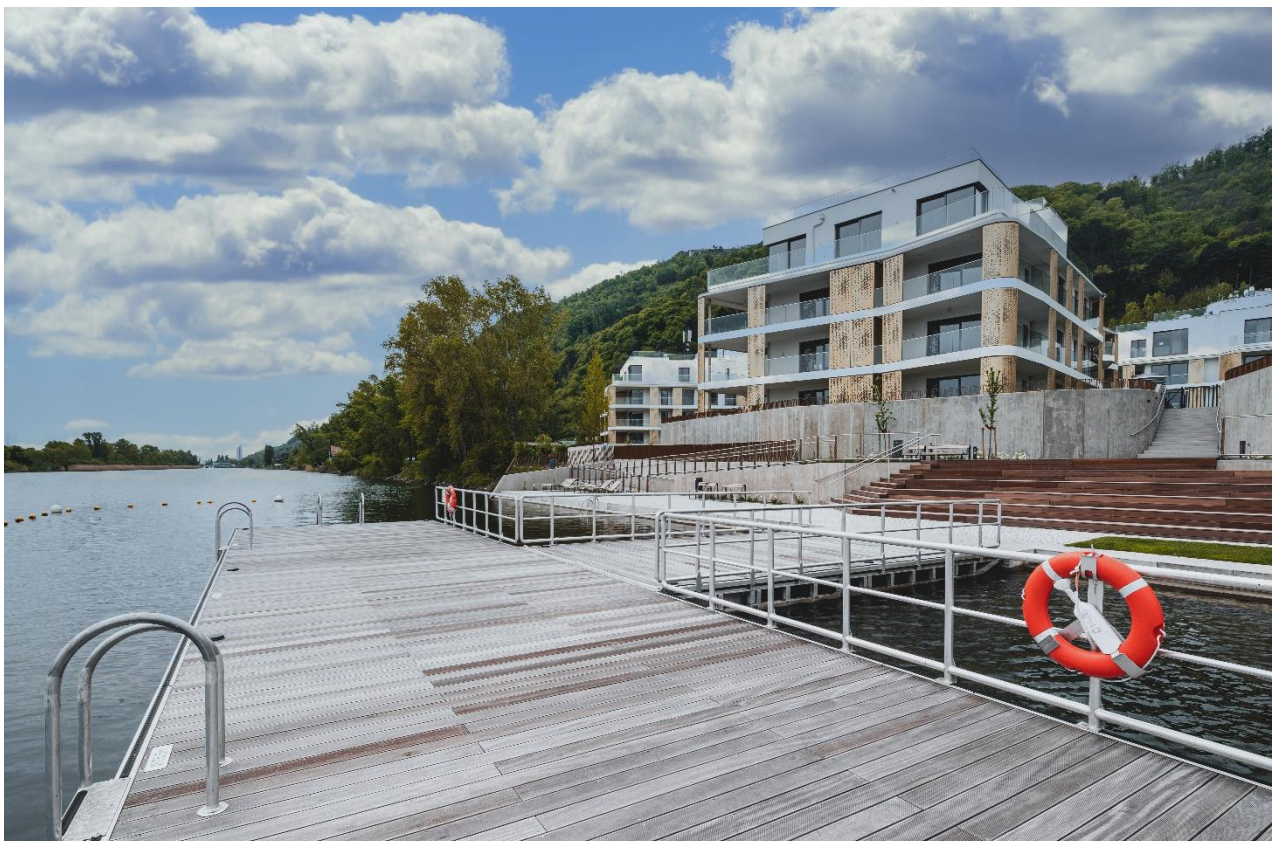
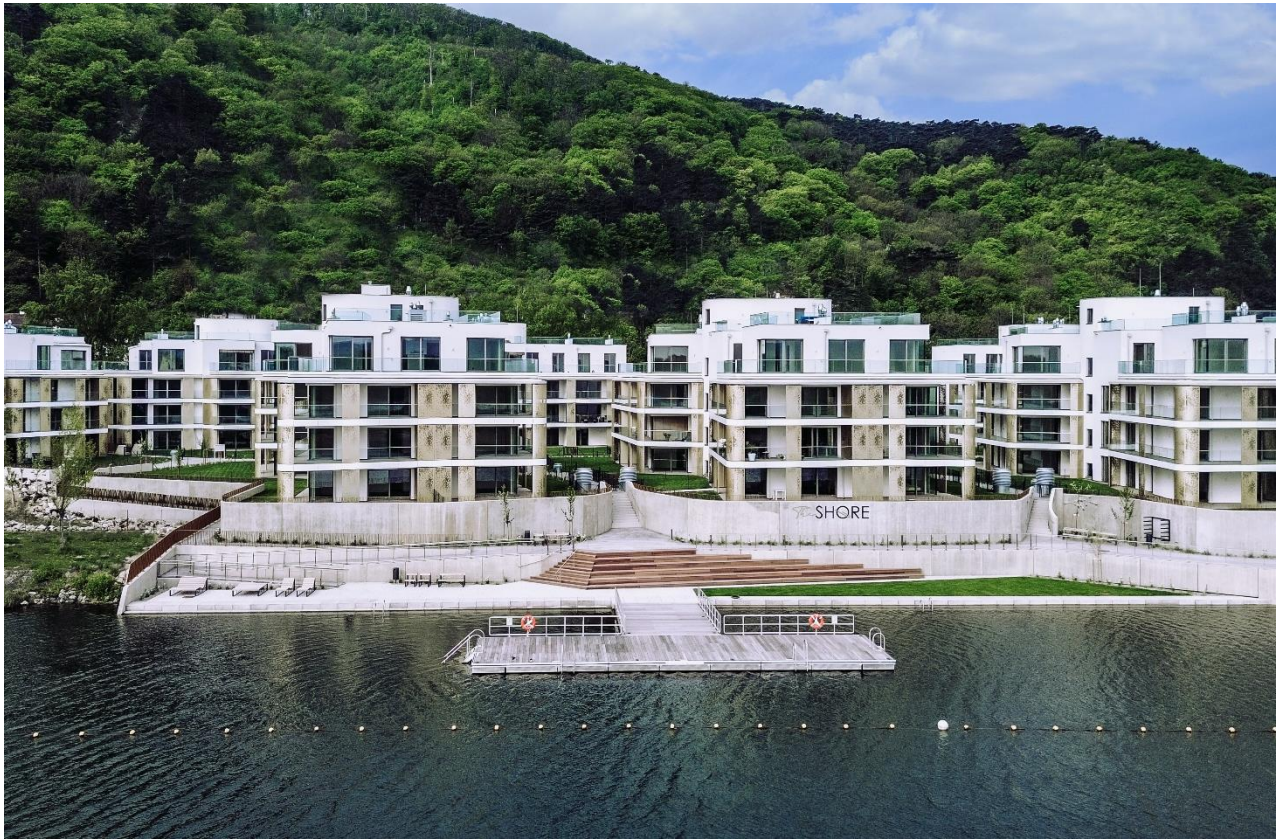
Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit Hilfe eines Virtuellen Rundgangs

unter: <https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7II98?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&info=0&fs=1&vr=1&initload=0&thumbs=1&inst=de>

**Fertigstellung: bereits bezugsfertig**

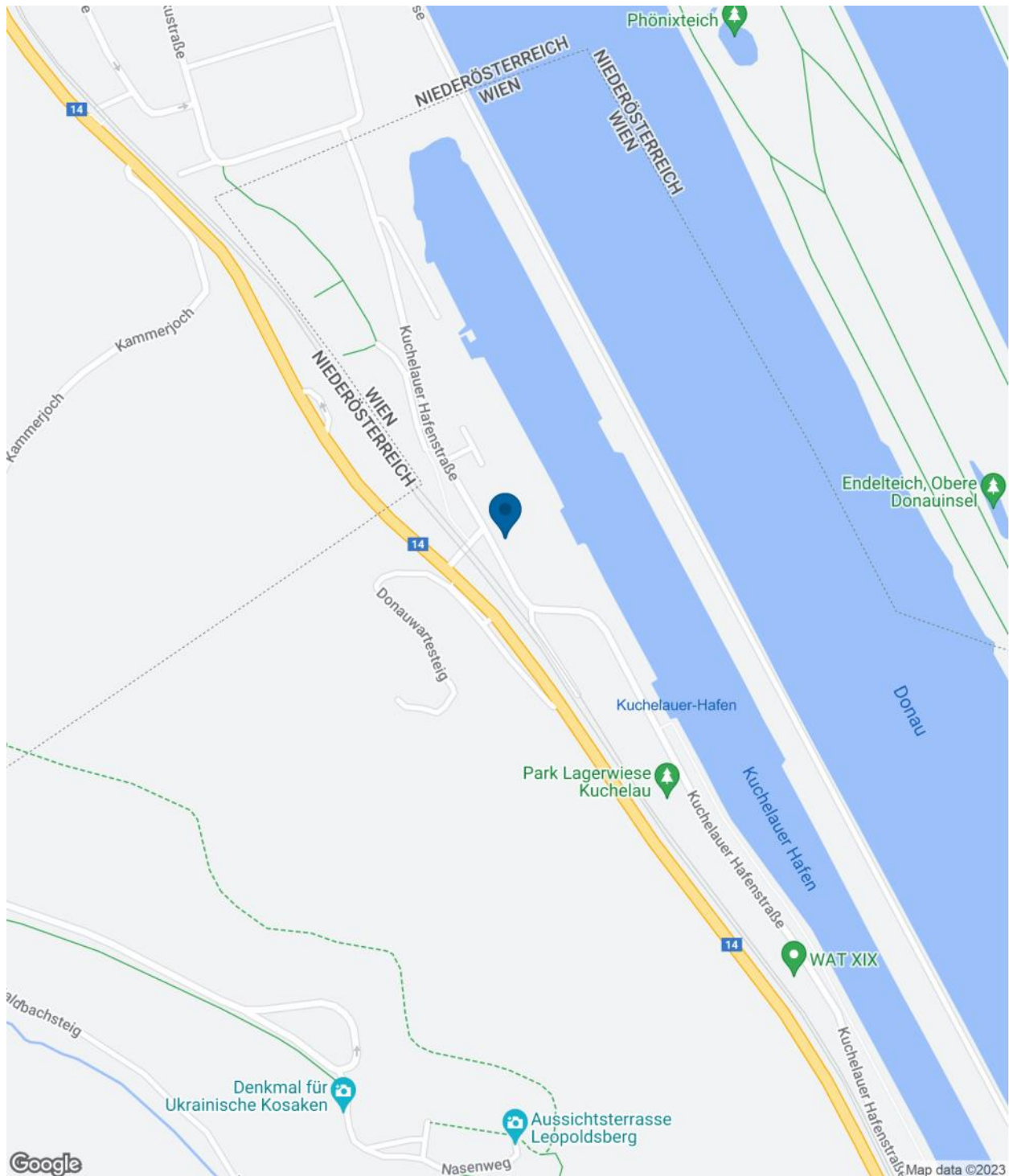
**3% Kundenprovision**







## Die Lage



### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% Kundenprovision

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermietung	Wohnimmobilien
Verkauf	Vorsorgewohnungen
Verwaltung	Büroimmobilien
Bewertung	Einzelhandelsobjekte
Investment	Logistikimmobilien
Facility Management	Anlageobjekte
Baumanagement	Zinshäuser
Market Research	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Grundstücke
Center Management	Hotelimmobilien

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43-1-512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

