

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wien

**Gartenwohnung am Kirschblütenpark - Nur 10 Minuten  
zum Stephansplatz mit der U1**



Objekt-Nr. OM-416052

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **275.500 €**

Ansprechpartner:  
Barbara K.

Nippongasse 8  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	41,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	73,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	98 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung direkt am Kirschblütenpark – nur 10 Minuten mit der U-Bahn zum Stephansplatz!

---

### Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung liegt direkt am Kirschblütenpark und bietet durch ihre exklusive Lage sowie die hochwertige Ausstattung einen einzigartigen Wohlfühlfaktor.

Profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung (U-Bahn Kagran in nur 10 Minuten zum Stephansplatz) und einer ideal entwickelten Infrastruktur.

---

### Eckdaten

- Neubau: Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten
  - Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, Fernwärme, Markise über der Terrasse
  - Moderne Küche: Mit Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld und Dunstabzug
  - Wohnfläche: 2-Zimmer, offener Küchenbereich, Badezimmer mit Dusche
  - Freiflächen: Garten (22,34 m²), Terrasse (11,45 m²)
  - Kellerabteil: Im Preis enthalten
- 

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
  - Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich und Zugang zur Terrasse und zum Garten
  - Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
  - Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
  - Abstellfläche im Garten für Fahrräder oder Gartenboxen (2,25 m²)
- 

### Konditionen

- Kaufpreis € 275.500
- Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage: € 98,09

### Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
  - Grundbucheintragung: 1,1 %
  - Kaufvertrag & Notar: ca. 1,2 % vom Kaufpreis + 20% MwSt.
-

# Ausstattung

## Ausstattung & Zustand

- Neuwertiger Zustand: Komplett ausgestattete Küche, moderne Ausstattung, hochwertige Parkettböden
- Komfort: Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung), elektrisch bedienbare Außenjalousien, Video-Gegensprechanlage mit App-Funktion
- Heizung: Fußbodenheizung, Fernwärme
- Weitere Features: Kabel- und Internetanschlüsse, Außenmarkise, Video-Gegensprechanlage

---

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

# Lage

## Lage

Direkt am Kirschblütenpark, nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt, genießen Sie hier Erholung pur und beste Anbindung:

- Nur 10 Minuten mit der U-Bahn (Linie U1) zum Stephansplatz
- In nur 5 Minuten mit dem Fahrrad zur Alten Donau und der Donauinsel
- Donauzentrum, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

---

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

