

Exposé

Wohnung in Wien

Gartenwohnung Naturparadies vor der Haustür Kirschblütenpark und Alte Donau



Objekt-Nr. OM-416675

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Roberto Di Noto

Nippongasse 8
1220 Wien
Wien
Österreich

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Zweizimmerwohnung liegt direkt am Kirschblütenpark und besticht durch ihre exklusive Lage sowie die hochwertige Ausstattung, die einen einzigartigen Wohlfühlfaktor garantiert.

Mit der U-Bahn Kagran sind Sie in nur 10 Minuten am Stephansplatz.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer. Sie ist derzeit vermietet; die Miete beträgt 960 EUR bis zum 30.09.2029, was sie für beide Zielgruppen besonders attraktiv macht bzw. sie als Vorsorgewohnung bestens geeignet erscheinen lässt.

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)

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

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Nebenkosten

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

Lage

Direkt am Kirschblütenpark

Kagran: Nur 10 Minuten mit der U-Bahn (Linie U1) zum Stephansplatz

In nur 5 Minuten mit dem Fahrrad zur Alten Donau und der Donauinsel

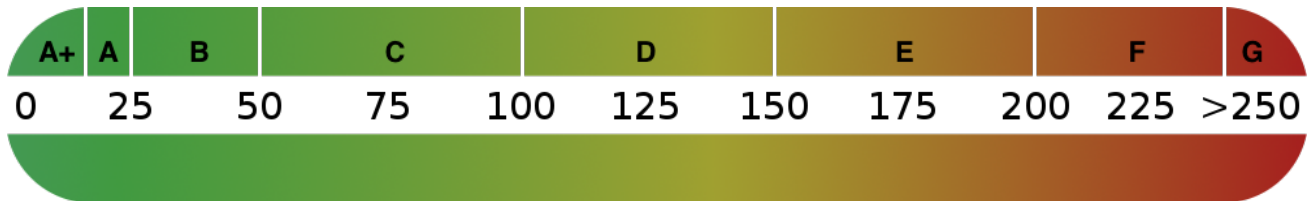
Donauzentrum, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,74 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

