

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wien

### Gartenwohnung Kirschblütenpark für Anleger



Objekt-Nr. OM-419420

#### Terrassenwohnung

Verkauf: **263.000 €**

Ansprechpartner:  
Roberto Di Noto

Nippongasse 8  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

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
Übernahme	sofort		

# 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

Einbauküche

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

**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 - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

