

**NEUWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNG - 3 ZIMMER - Sehr
gute Lage - Kirschblütenpark**



Objektnummer: 5324/923

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2021 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 70,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Keller: | 2,50 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 25,32 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,85 |
| Kaufpreis: | 447.000,00 € |
| Betriebskosten: | 162,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Gamperl

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden





HABERKORN
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at

f i in







 **HABERKORN IMMOBILIEN**

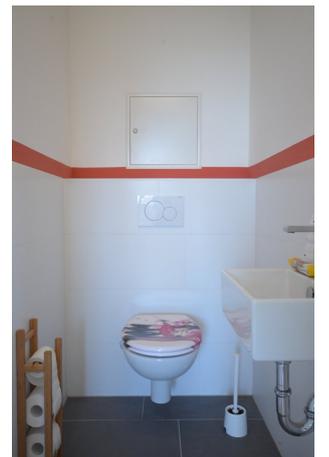
HaberKorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

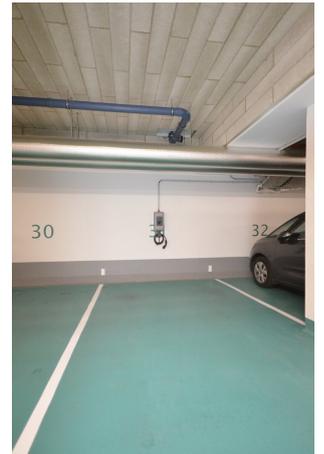
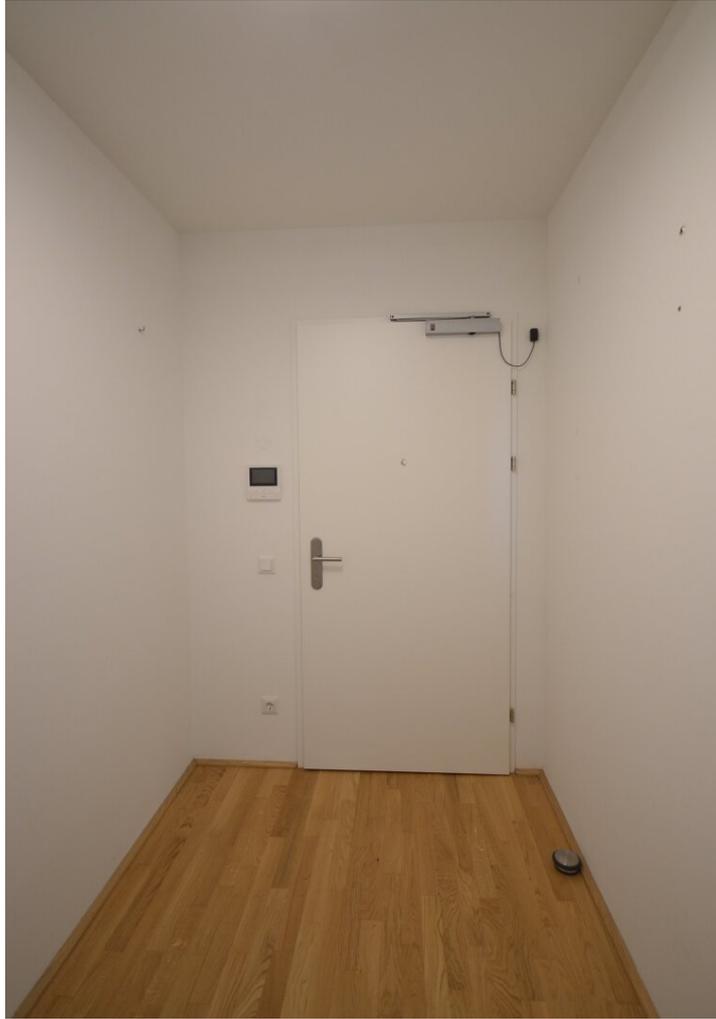
Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at



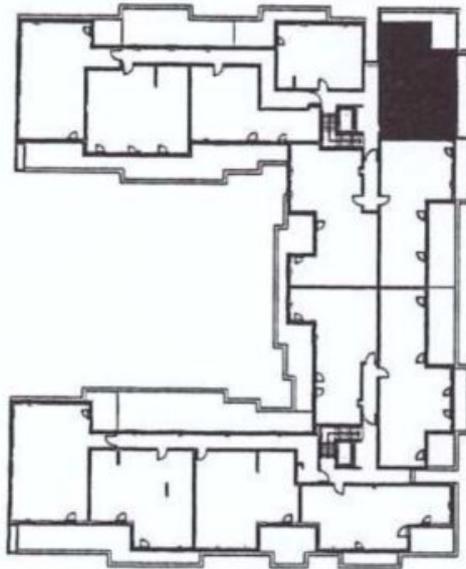






LAGEPLAN

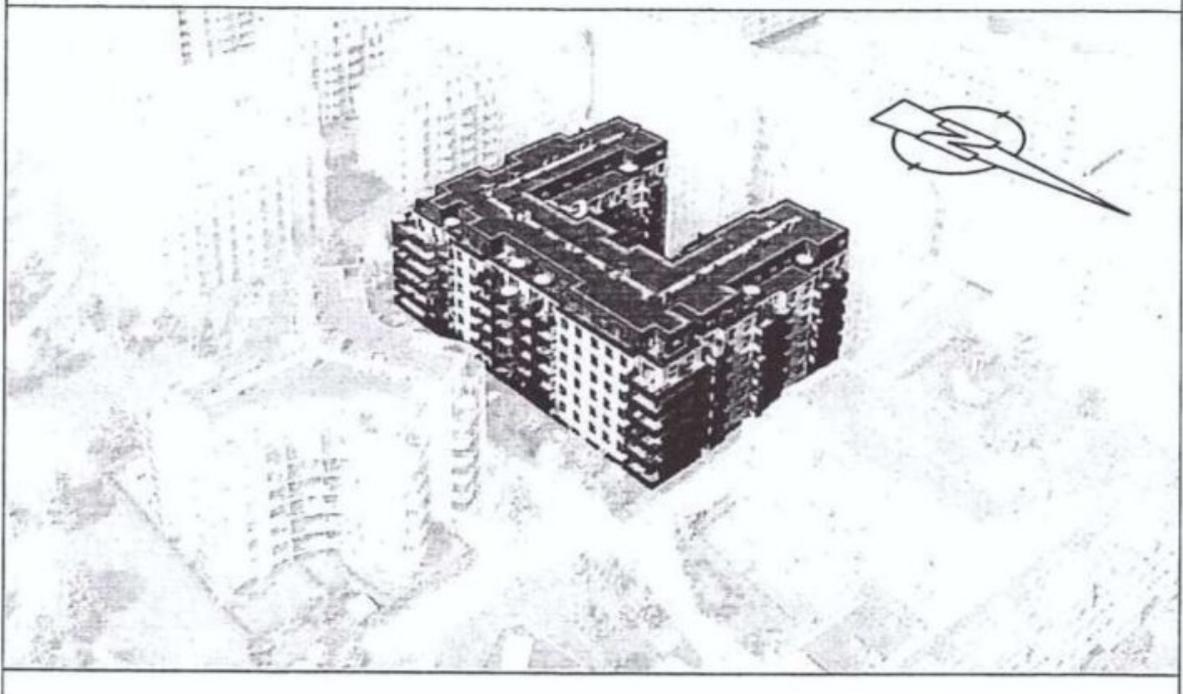
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



11

KIRSCH BLÜTE

ZUHAUSE
IM PARK



Objektbeschreibung

1220 WIEN - Nippongasse - Exklusivangebot einer **neuwertigen Eigentumswohnung mit ca. 70 m²** im **letzten Obergeschoß** in ruhiger und trotzdem verkehrstechnisch **sehr guter Lage am Kirschblütenpark!**

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 2021, die Wohnung liegt im **7. Stock bzw. letzten Obergeschoß** (erreichbar mittels Lift) und bietet **3 geräumige Zimmer**, einen **Vorraum**, eine **beinahe neue Küche sowie Bad und WC**. Weiters gibt es **2 Terrassen**, die einen tollen **Rundum-Blick** bieten. Als **Ihr neues Zuhause** punktet diese sehr gut aufgeteilte Wohnung mit **einem großen Vorraum** und **hellen**, in der Größe **gut dimensionierten Zimmern**. Diese wurden mit **Parkett** und die Nassräume mit **Fliesen** ausgestattet!

Geheizt wird mittels **Haus-Zentralheizung (Fernwärme)**, die Fenster sind 3-fach verglast und verfügen über **elektrisch betriebene Rollläden sowie Insektenschutz**. In den 3 Wohnräumen sorgen **Klimageräte** für eine optimale Raumtemperatur.

Eine fast **neue Einbauküche** mit allen Geräten, die man so braucht und einem **zusätzlichen Kühlschranks**, der **alle Stücke spielt**, rundet das Angebot ab. Nicht zu vergessen - ein kleines Kellerabteil und **als Option ein Tiefgaragenplatz mit E-Ladestation (WallBoX)** stehen obendrein zur Verfügung!

Machen Sie sich selbst ein Bild!

Tolle Infrastruktur und trotzdem Ruhelage

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer **Nähe** (Supermärkte, Drogerien, Apotheke, Bäckerei) **Donauzentrum** mit über 260 Geschäften, Gastronomie und Kino in ca. 7 min erreichbar!

5 min mit dem Rad zur **Alten Donau**, 10 min mit dem Rad zur **Donauinsel**, **Bildungszentrum "Attemsgasse"**, **Kindergärten, Schulen in nächster Umgebung**

Vet-Med in unmittelbarer Umgebung sowie auch die **Vienna International School**.

Bus und Straßenbahn, Spielplätze für die Kinder und der Kirschblütenpark - direkt vor der Haustüre

- Tolle Lage

- Lift
- Zwei Terrassen
- Klimaanlage
- Rollläden, Insektenschutz
- Neue Einbauküche
- Weitzer Parkett
- Tiefgaragenplatz mit Wallbox

Lage

Die **Donaustadt** ist der **22. Wiener Gemeindebezirk**. Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Die fast ein Viertel des Wiener Gemeindegebiets ausmachende Donaustadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Erscheinungsbild aus. Neben Großwohnsiedlungen wie den **Trabrenngründen** und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel **Donau City** und die **Seestadt Aspern**, die zu den größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas zählt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige **Naherholungs- und Naturschutzgebiete** wie die **Alte Donau** und die **Lobau** sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch

gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder gamperl@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap