

**Provisionsfrei - Anlegerwohnung zum Spitzenpreis - Nähe
Donauzentrum und U-Bahn**



ESTINA
IMMOBILIEN

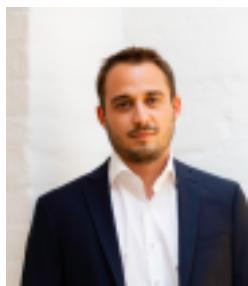
Objektnummer: 26145

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attemsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	46,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	378.325,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

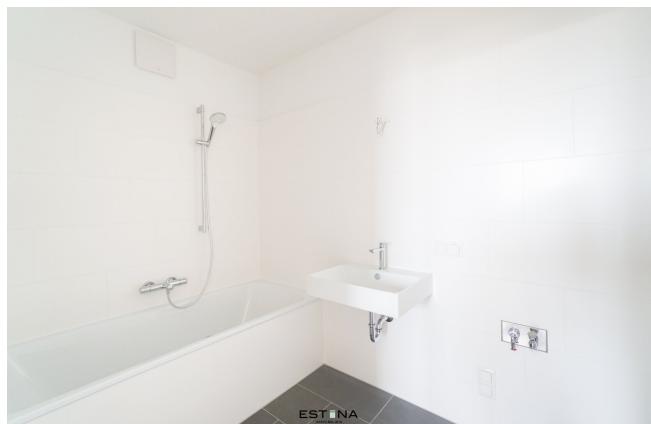
H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA



ESTINA

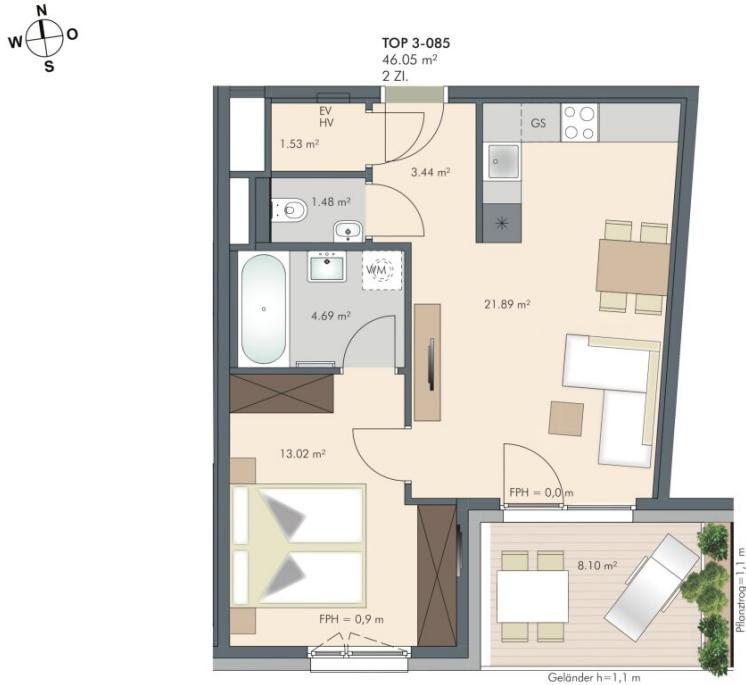






Attemsgasse 44, 1220 Wien
2-Zimmer Wohnung | Top 3-085 | Steige 3 | 6.Obergeschoss
Wohnfläche: 46.05 m² | Balkon: 8.10 m²

ZIMAX
einfach besonders



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Direkt beim malerischen **Kirschblütenpark**, in **unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum** und nur **wenige Gehminuten von der U1-Station Kagraner Platz entfernt**, erwartet Sie das neuerrichtete **Wohnprojekt ATTEMSGARTEN**. Diese erstklassige Lage bietet eine **perfekte Kombination aus hervorragender Infrastruktur und einer 30.000 m² großen Naturoase**.

Die Idee, eine **ruhige grüne Insel für moderne Stadtbewohner** zu schaffen, wurde bravurös umgesetzt. Fest verbaute Pflanzentröge auf den großzügigen Balkonen sind nicht nur dekorative Elemente, sondern auch wesentliche Bestandteile eines umfassenden **Beschattungs- und Sichtschutzkonzeptes**, das für **Privatsphäre** und **angenehmes Wohnklima** sorgt. Auf dem **Flachdach** gibt es **Beete für den individuellen Anbau von Gemüse oder Blumen**. Es ist ein Ort der Begegnung, an dem Gärtner unter der schattigen Pergola gemütlich fachsimpeln können. Auf jenem Teil der Dächer, der sich für Urban Gardening nicht eignet, erzeugen **Photovoltaikanlagen umweltfreundlichen Strom**.

Im **ATTEMSGARTEN** finden Sie ein **Zuhause**, in dem Sie sich sofort wohlfühlen.

Highlights:

- **Grünruhelage** direkt beim **Kirschblütenpark**
- **großzügige Freiflächen** mit fest verbauten Pflanztrögen
- **Alte Donau** und **Donaupark** ganz nah
- **Klimaaktiv-Qualitätszeichen in Gold** - geringer Heizwärmebedarf
- **Tiefgarage** mit **potenzieller E-Mobilität**
- elektrischer **Sonnenschutz**
- **Fußbodenheizung**
- **hauseigenes Fitnessstudio und Yoga Raum**

- **Urban Gardening auf großer Gemeinschaftsterrasse**

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

Raumaufteilung:

- Vorräum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

Lage und Infrastruktur:

In kurzer Gehdistanz erreichen Sie die **U-Bahn-Station U1 Kagraner Platz**, von der aus Sie innerhalb von 10 Minuten die belebte **Wiener Innenstadt** erreichen. Zusätzlich sind die **Straßenbahnenlinien 2, 25 und 26** sowie die **Busstation 27A** schnell und bequem erreichbar, was Ihnen **maximale Flexibilität und Mobilität** bietet.

Eine **breite Auswahl an Nahversorgern** findet sich direkt vor der Haustür. Das **nahegelegene Donauzentrum** bietet eine **beeindruckende Vielfalt** an Geschäften und Restaurants, die keine Wünsche offen lässt. Darüber hinaus sorgt das **Cineplex** für unterhaltsame Kinobesuche und gemütliche Abende.

Sportbegeisterte kommen im hauseigenen Fitnessstudio und der umliegenden Natur voll auf ihre Kosten. Der **malerische Kirschblütenpark** direkt vor Ihrer Tür lädt aber auch zu entspannten **Spaziergängen im Grünen** ein und bietet eine willkommene Auszeit vom hektischen Alltag. Ein paar Gehminuten weiter lockt das Freizeitparadies Alte Donau mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Restaurants.

Kosten:

Kaufpreis: 378.325,00 Euro exkl. 20% USt. für Anleger (409.000,00 für Endnutzer)

Die Wohnungen werden **provisionsfrei für den Käufer** angeboten.

Die Wohnung ist bis 30.04.2029 befristet vermietet. Die Nettomiete beträgt aktuell € 726,67.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.