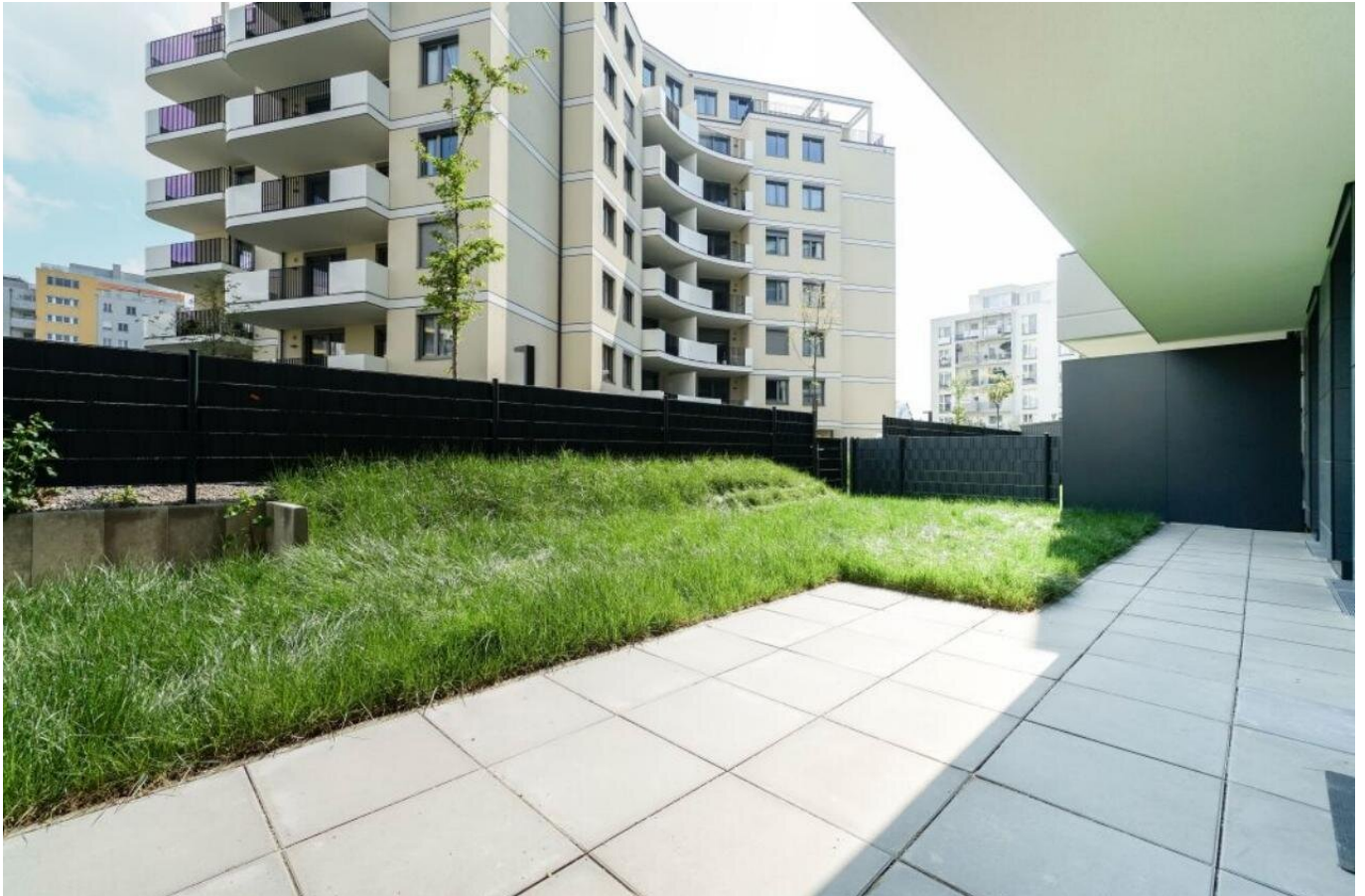


## **Moderne Gartenwohnung nahe U1 Kagran**



**Objektnummer: 1990/263**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nippongasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.985,87 €
Kaltmiete	2.100,00 €
Betriebskosten:	114,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

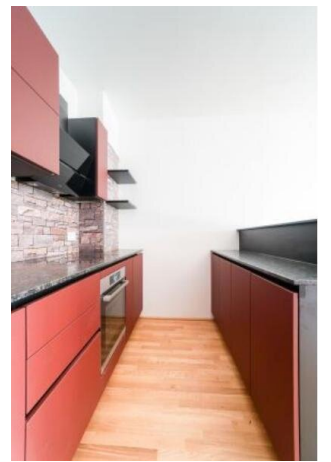
## Ihr Ansprechpartner

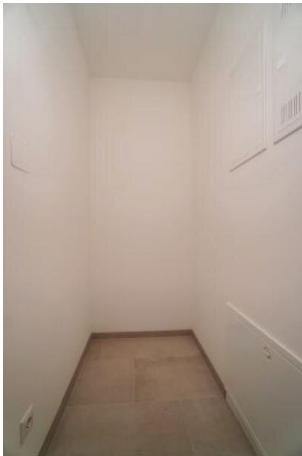


**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service











# Objektbeschreibung

## **Moderne Gartenwohnung beim Kirschblütenpark nahe U1 Kagran**

**An English description can be found further below.**

In attraktiver Lage direkt beim Kirschblütenpark gelangt diese hochwertige Gartenwohnung zur Vermietung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, schneller U Bahn Anbindung und großzügigen Grünflächen macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum sowie zur U1 Station Kagran und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und den sonnigen Eigengarten entlang der gesamten Wohnung. Sowohl die beiden Schlafzimmer als auch der Wohnbereich bieten direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, wodurch ein besonders offenes und helles Wohngefühl entsteht.

Der Wohnbereich verfügt über eine moderne, maßgefertigte Küche und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Essen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe, ein Badezimmer mit Badewanne, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette mit Handwaschbecken.

Die monatlichen Kosten für Warm- und Kaltwasser betragen derzeit 89,12 Euro, die monatlichen Heizkosten 24,77 Euro. Diese Kosten sind ebenso wie Stromkosten nicht in der Miete enthalten und werden separat verrechnet.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. Die Garage ist bequem über den Lift erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das Donauzentrum mit seinen Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Der direkt angrenzende Kirschblütenpark lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Auch die Alte Donau ist bequem erreichbar und bietet vielfältige Sport und Freizeitmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U1 Station Kagran sowie die Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 und die Buslinie 27A befinden sich in kurzer Distanz.

Der Abschluss eines all-inclusive Mietvertrags (inkl. Strom, Heizung, Internet) ist möglich.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

### **Modern Garden Apartment near Kirschblütenpark and U1 Kagran**

This modern garden apartment is located directly next to Kirschblütenpark, close to Donauzentrum and only a few minutes from the U1 station Kagran.

The apartment combines modern living with excellent infrastructure and generous green surroundings. A particular highlight is the sunny private garden extending along the entire apartment. Both bedrooms as well as the living area offer direct access to the terrace and garden, creating a bright and open living atmosphere.

The spacious living and dining area features a modern custom made kitchen and offers plenty of space for comfortable everyday living. The apartment further includes an entrance area with space for a wardrobe, a bathroom with bathtub, a storage room with washing machine connection and a separate toilet with hand basin.

The current monthly costs for hot and cold water amount to 89,12 euro and the monthly heating costs amount to 24,77 euro. These costs, as well as electricity costs, are not included in the rent and will be charged separately.

A parking space in the building's underground garage can be rented separately if required. The garage can easily be accessed by lift.

The surrounding area offers excellent infrastructure and a wide range of leisure activities. Donauzentrum with its many shops, restaurants and entertainment facilities is only a short distance away. Kirschblütenpark is located directly next to the building and is ideal for relaxing walks and outdoor activities. The Alte Donau can also be reached easily and offers numerous sports and recreation possibilities.

Public transport connections are excellent. The U1 station Kagran as well as tram lines 2, 25 and 26 and bus line 27A are all located nearby.

An all-inclusive rental agreement including electricity, heating and internet is possible.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap