

Pärchenwohnung mit Freifläche in ruhiger Lage beim Kirschblütenpark



Objektnummer: 26807

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirschblütenpark - Arakawastraße 7 - Bonsaigasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	816,22 €
Kaltmiete (netto)	648,49 €
Kaltmiete	742,02 €
Betriebskosten:	93,53 €
USt.:	74,20 €
Provisionsangabe:	

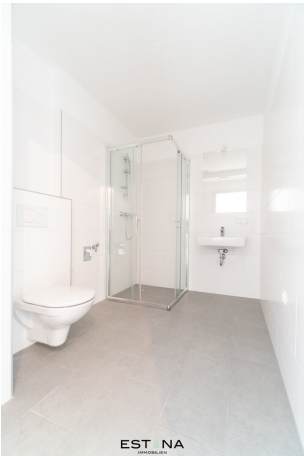
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra



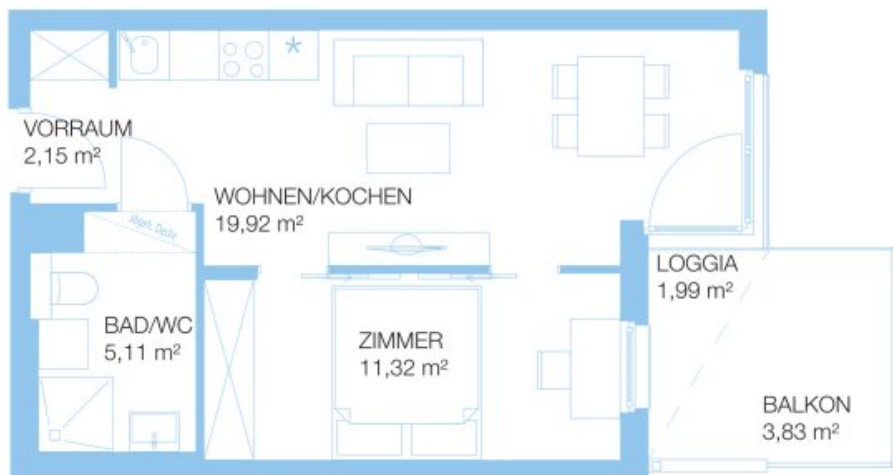


TOP 33GESAMTFLÄCHE 38,50 m²

AUßENBEREICHE

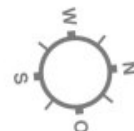
Balkon 3,83 m²Loggia 1,99 m²

EINLAGERUNGSRaum

ER 33 0,72 m²

TOP 33, 3. OBERGESCHOSS
BLOOM 22 – KIRSCHBLÜTENPARK, BT 3
1220 WIEN, BONSAIGASSE 4

Mit Ausnahme von der Kücheneinrichtung und der Sanitärgegenstände handelt es sich ausschließlich um Einrichtungsvorschläge.
Wir behalten uns das Recht vor, sämtliche Anordnungen und Küchen ändern zu können. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Naturmaße genommen werden müssen.



Objektbeschreibung

Direkt beim **Kirschblütenpark**, in **unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum** und nur wenige Minuten von der **U1 Station Kagran** entfernt, gelangt eine erstklassige Wohnhausanlage zur Vermietung. Die **optimale Lage** verbindet **perfekte Infrastruktur** mit einem **30.000 m2 großem Naturerholungsgebiet**.

Alle **Wohnungen** wurden **durchdacht angelegt**, so dass Sie die **gesamte Fläche perfekt nutzen** können. **Freiflächen** und **großzügige Verglasungen zur Belichtung** der Aufenthaltsräume sorgen für den **Wohnkomfort der Extraklasse**. **Modernste Ausstattung**, gepaart mit der **Grünlage** und der **guten Infrastruktur** der Umgebung, runden das Gesamtpaket ab.

Die neuen Bewohner können sich zusätzlich über eine **hauseigene Tiefgarage**, **Freiflächen**, **Kinderwagen** und **Fahrradabstellräume** freuen.

Highlights:

- Ideale Grundrisse für Singles, Pärchen und Kleinfamilien
- moderne vollausgestattete Küchen
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Außenjalousien
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit moderner, voll ausgestatteter Küche

- Schlafzimmer mit Platz für einen großen Schrank
- geräumiges Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Balkon/Loggia

Die Fotos stammen aus einer ähnlichen Wohnung in dem Gebäude. Die Wohnung wurde frisch ausgemalt.

Lage und Infrastruktur:

In kurzer **Gehdistanz** erreichen Sie die **U-Bahn Station U1 Kagran**, von der Sie binnen 10 Minuten in die Innenstadt gelangen. Des Weiteren sind die **Linien 2, 25 und 26**, sowie die **Busstation 27A** schnell erreichbar.

Für den **täglichen Bedarf** befindet sich eine **große Auswahl an Nahversorgern** direkt **vor der Haustür**. Auch das **Donauzentrum** mit seiner **Vielfalt an Geschäften und Restaurants** befindet sich in **unmittelbarer Nähe**. Mit dem **Cineplexx**, das zu gemütlichen Kinobesuchen einlädt, ist auch für **Unterhaltung** gesorgt. **Sportbegeisterte** können sich sowohl in der **Natur**, als auch im naheliegenden "**Fitinn**" austoben. Der Kirschblütenpark liegt der Wohnung zu Füßen und lädt für Spaziergänge im Grünen ein. Das Wiener Freizeitparadies Alte Donau ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Kosten:

Miete: € 816,22 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.448,66

Ein **Nettoeinkommen von € 2.100,-** ist erforderlich.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz um € 105,60 anzumieten.

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**.

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