

## Nähe Kirschblütenpark und U-Bahn Station U1-Kagranner Platz



**Objektnummer: 27198**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attemsgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	34,70 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	34,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	198.875,00 €

## Ihr Ansprechpartner



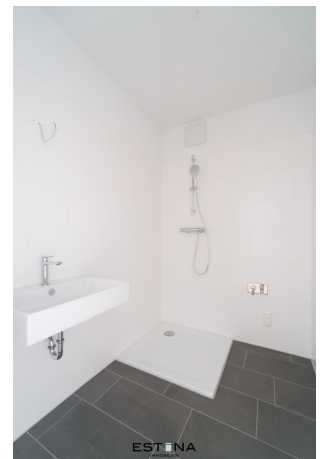
### Benedikt Wawra

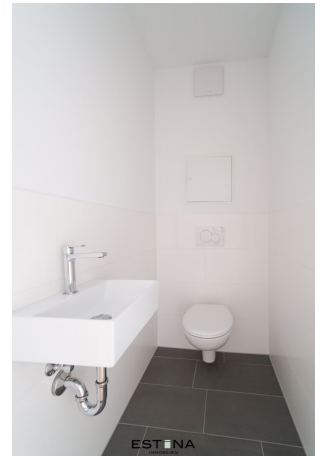
ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

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











Attemsgasse 44, 1220 Wien  
 2-Zimmer Büro | Top 3-023 | Stiege 3 | 1.Obergeschoss  
 Nutzfläche: 34,77 m<sup>2</sup> | Balkon: 6,90 m<sup>2</sup>



Aufgrund der bestehenden Widmung ist dieses  
 Wohnungseigentumsobjekt als Büro zu nutzen.

**INFORMATIONEN**

LEGENDE:  
 EV Elektroverteiler    AHD Abgehängte Decke    RH Raumhöhe    POT Paterie  
 HV Heizungsverteiler    WM Waschmaschine    OK Oberkante    KÜH Kühlung  
 GS Geschirrspüler    FPB Fertigtürpropähe    AFK Anschluss für Kochmöglichkeit

0 1 2 3  
 M 1:50 für A3

**LAGEPLAN**

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

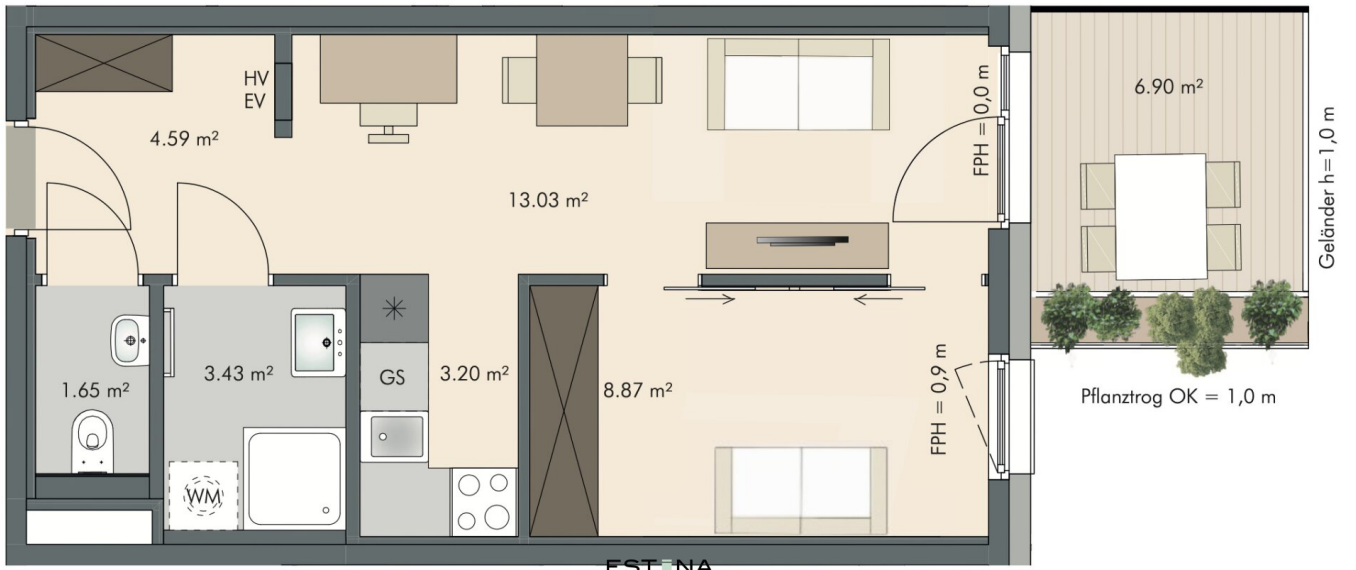
**BEMERKUNGEN**

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben und können zur Natur differieren.

Die gesamte Möblierung incl. der Küche sowie die Waschmaschine sind nicht in der Grundausstattung enthalten.

Die Grundausstattung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt.

Plannummer: 3-023 AG44 v1 20211015



ESTNA  
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 m<sup>2</sup> großen Naturoase**.

Die Idee, eine **ruhige grüne Insel für moderne Stadtbewohner** zu schaffen, wurde bravourös umgesetzt. Fest verbaute Pflanztröge 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**

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Zimmer mit Zugang zum Balkon
- optisch abgetrennte Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 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 **Straßenbahnlinien 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 **Cineplexx** 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: 198.875,00 Euro exkl. 20% USt. für Anleger (215.000,00 für Endnutzer)

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

### **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**.