Anlegerwohnung zum Spitzenpreis - Nähe Kirschblütenpark und U-Bahn U1

Objektnummer: 28426

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attemsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	48,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	352.425,00 €

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

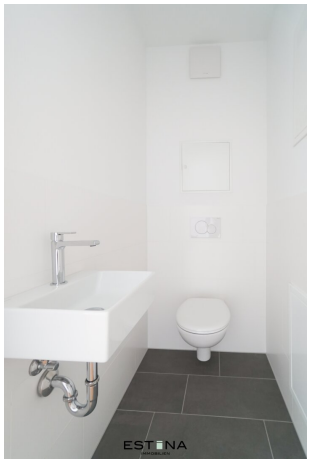
ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

ESTONA

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN



EST NA

EST NA

EST NA

ESTINA
IMMOBILIEN

Attemsgasse 44, 1220 Wien

2-Zimmer Wohnung | Top 3-057 | Stiege 3 | 3.Obergeschoss

Wohnfläche: 48.33 m² I Balkon: 8.11 m²

TOP 3-057
48.33 m²
2 ZI.

INFORMATIONEN

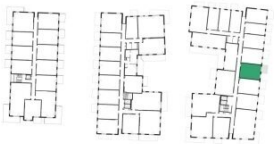
LEGENDE:

EV Elektroverteiler **AHD** Abgehängte Decke **RH** Raumhöhe **POT** Poterie
HV Heizungsverteiler **WM** Waschmaschine **OK** Oberkante **KÜH** Kühlung
GS Geschirrspüler **FPH** Fertigparapethöhe **AFK** Anschluss für Kochmöglichkeit

0 0,50 1 2 3 M 1:50 für A3

LAGEPLAN

GRUNDRISS 3. 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.

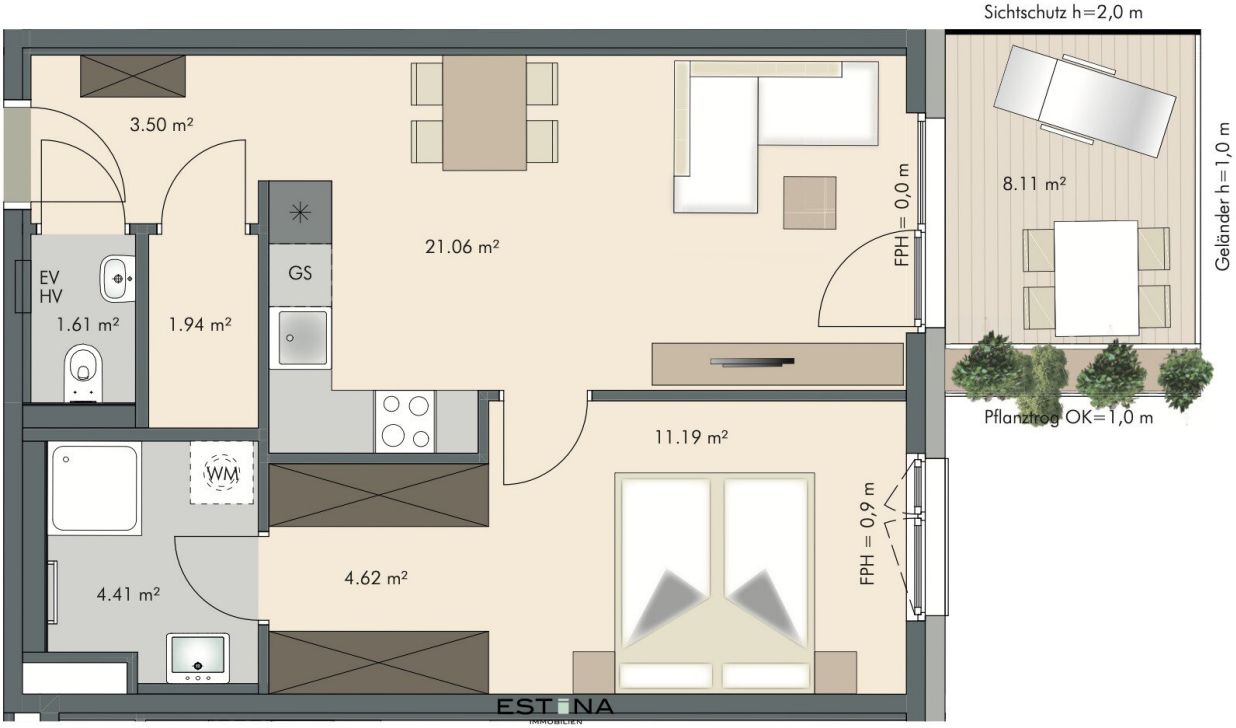
Die Grundausstattung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt.

ATTEMSGARTEN
Grün wohnen beim Donauzentrum

Plannummer: 3-057 AG44 v1 20210721

ESTINA IMMOBILIEN

TOP 3-057
48.33 m²
2 Zl.



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 bravourös 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 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**
- **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:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- großes Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, 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 **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: 352.425,00 Euro exkl. 20% USt. für Anleger (381.000,00 für Endnutzer)

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

Die Wohnung ist bis 30.04.2029 befristet vermietet. Die Nettomiete beträgt aktuell € 733,99.

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.**