Pärchenwohnung mit Freifläche in ruhiger Lage - Nähe U1 Kagran



Objektnummer: 28582

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:	38,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,56 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	849,01 €
Kaltmiete (netto)	676,35 €
Kaltmiete	771,82 €
Betriebskosten:	95,47 €
USt.:	77,19 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

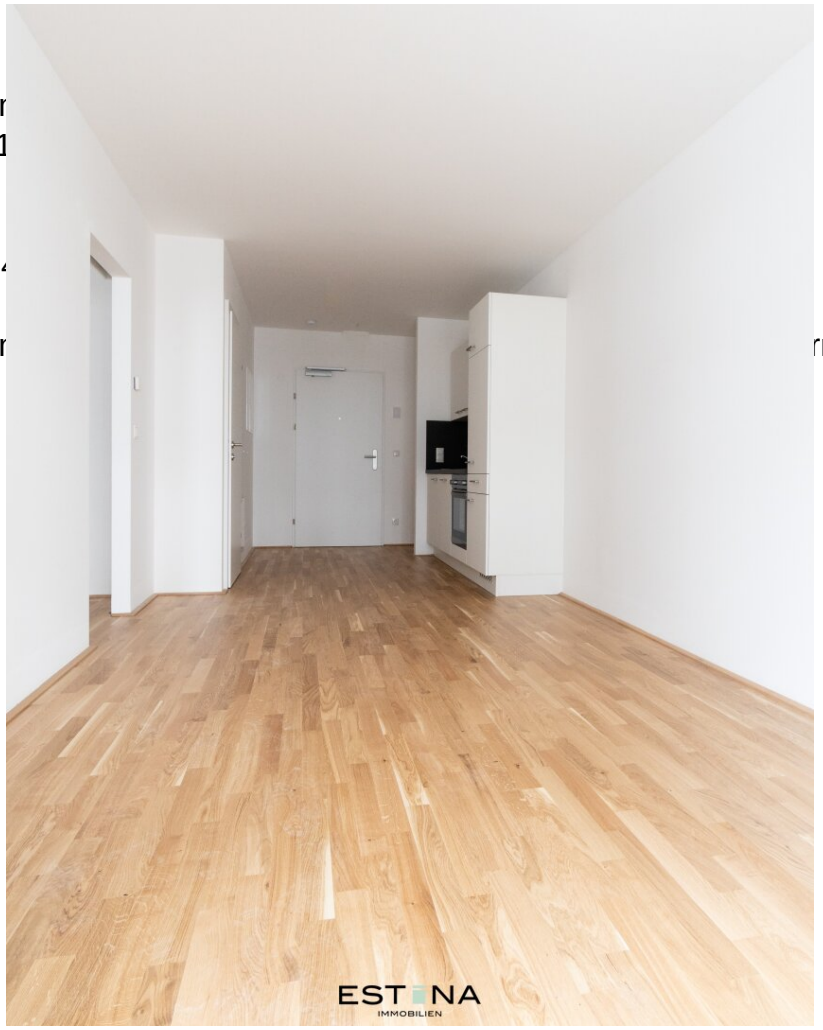


Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien
Praterstraße 66/2/1
1020 Wien

H +43 676 331 85 4

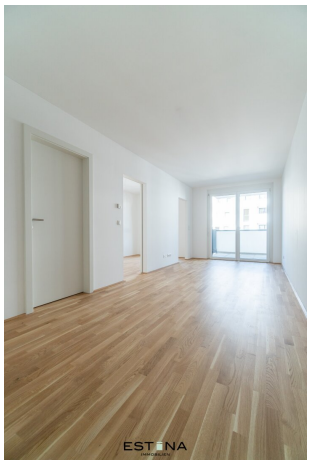
Gerne stehe ich Ihr rmin zur Verfügung.











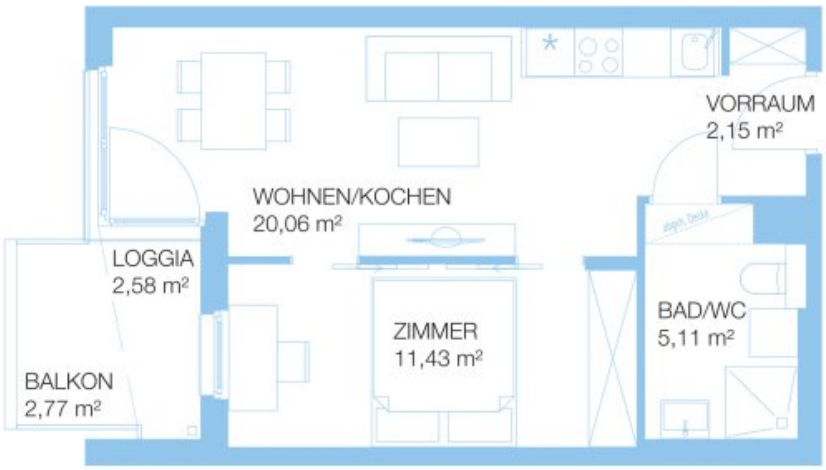



ESTINA
IMMOBILIEN

TOP 37
GESAMTFLÄCHE 38,75 m²

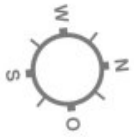
AUSSENBEREICHE
Balkon 2,77 m²
Loggia 2,58 m²

EINLAGERUNGSRAUM
ER 37 0,72 m²



TOP 37, 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.



ESTINA
IMMOBILIEN

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

- Die Fotos stammen aus einer ähnlichen Wohnung in dem Gebäude -

Raumaufteilung:

- sonnige Wohnküche mit moderner, voll ausgestatteter Küche

- Balkon/Loggia

- Schlafzimmer mit Platz für einen Kleiderschrank

- geräumiges Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, WC und WM-Anschluss.

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: € 849,01 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.547,03

Mietvertragserrichtung: € 349,00 (einmalig)

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

Vorab zur Info:

Ein **Nettoeinkommen von mindestens € 2.200,-** aus einem Arbeitsverhältnis ist erforderlich. Wenn es sich knapp nicht ausgehen sollte, kann die Kaution erhöht werden. Eine Bürgschaft mit ausreichen Einkommen wäre ebenfalls möglich. Der Bürge muss in Österreich, Deutschland oder der Schweiz arbeiten.

Die Wohnung kann **ab dem 1. Jänner 2027** gemietet werden.

Kontakt:

Bei Interesse senden Sie mir gerne direkt über die Plattform, auf der Sie die Wohnung gefunden haben, eine Anfrage.

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